PRZEGLĄD NOTARIALNY

CENTRALNY ORGAN NOTARIATU POLSKIEGO
WYDAWANY PRZEZ IZBĘ NOTARIALNĄ OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE
PRZY WSPÓŁUDZIALE WSZYSTKICH IZB NOTARIALNYCH W PAŃSTWIE

DWUTYGODNIK POŚWIĘCONY SPRAWOM ZAWODOWYM I ZAGADNIENIOM PRAWNYM
Z DZIEDZINY TEORII I PRAKTYKI NOTARIATU

TREŚĆ Nr. 1, 1938 r.

Redakcja i Administracja: Warszawa, Kapucyńska 6, gmach Hipoteki, lokal Nr 62, telefon 257-81.

Godziny dla interesantów: od 10-ej do 1-ej po poł.

Rękopisów Redakcja nie zwraca.

Opłata pocztowa uiszczona gotówką.

Prenumerata: miesięcznie — 2 złote, kwartalnie — 5 złotych, rocznie — 20 złotych; dla asesorów, aplikantów i pracowników notariatu — miesięcznie 1 złoty.

Ogłoszenia: strona — 200 zł, 1/8 str. — 30 zł, 1/16 str. — 20 zł, drobne — 20 gr od wyrazu.

Konto P. K. O. 19.969 („Przegląd Notarialny", Warszawa)

Cena numeru - 1 złoty.

Nr 1. WARSZAWA, STYCZEŃ I, 1938 r. Rok XVII.

PROGRAM PRAC WYDAWNICZYCH IZB NOTARIALNYCH NA ROK 1938

Wraz z Nowym 1938 Rokiem „Przegląd Notarialny" wstępuje w XVII rok wydawnictwa, w którym — na dzień 1 lipca — przypada pierwsze pięciolecie jego pracy w Warszawie, jako centralnego organu Notariatu Polskiego.

Wydatny dorobek publicystyczny i informacyjny „Przeglądu Notarialnego" na przestrzeni minionych 16 lat domaga się odpowiedniego usystematyzowania. Jako czasopismo zawodowo-prawnicze, służymy w pierwszym rzędzie potrzebom Notariuszów, dążąc do ułatwienia ich codziennej pracy i podniesienia jej na odpowiednio wysoki poziom prawniczy, etyczny i korporacyjny.

Roczniki „Przeglądu Notarialnego" za ubiegłe lata są, a przynajmniej — mogą być, zawsze aktualnym źródłem materiałów i informacji w bardzo wielu zagadnieniach, jakie nasuwa codzienna praktyka zawodowa i korporacyjna.

Z roku na rok coraz jednakże technicznie trudniej jest posługiwać się tym źródłem, a to wobec jego znacznej już objętości. Roczniki „Przeglądu Notarialnego" obejmują łącznie kilka tysięcy stonic druku Doroczne systematyczne wykazy treści nie rozwiązują oczywiście sprawy.

Powyższe przesłanki wywołały inicjatywę, która niezawodnie przyjęta zostanie przez świat notarialny z pełną życzliwością, a mianowicie, by rozsiany po rocznikach „Przeglądu Notarialnego" materiał odpowiednio rozklasyfikować pod kątem widzenia praktycznych potrzeb życia.

Z inicjatywy tej zrodziła się myśl okresowego, w odstępach kilkuletnich, wydawania systematycznie ułożonych SKOROWIDZÓW KONSPEKTOWYCH, które by stanowiły rodzaj klucza do roczników „Przeglądu Notarialnego" w poszczególnych dziedzinach praktyki zawodowej i korporacyjnej Notariatu.

Myśl tę postanowiliśmy stopniowo realizować. Jako pierwszy zeszyt w cyklu Skorowidzów konspektowych „Przeglądu Notarialnego" zamierzamy wydać — Prawo o Notariacie. Będzie to — w kolejności artykułów Rozporządzenia Prezydenta Rzplitej z 27 października 1933 roku — zestawienie wszystkich ogłoszonych na niniejszych łamach komentarzy, przyczynków, wyjaśnień itp., przy czym podana będzie w najbardziej skondensowanej formie ich istotna osnowa. W ten sposób odpadnie potrzeba sprawdzania pozycji, nie odpowiadających konkretnemu zagadnieniu praktycznemu, pozostałe zaś pozycje wypadnie oczywiście zweryfikować w odpowiednich rocznikach.

Wydaje się, że planowane Skorowidze konspektowe, służąc przede wszystkim celom praktycznym, będą również znacznym ułatwieniem pracy publicystycznej i naukowej. W szczególności zeszyt, poświęcony Prawu o Notariacie, stanie się niezawodnie etapem wstępnym do przyszłego wielkiego komentarza, oczekującego jeszcze swej kolei w pracach zbiorowych Notariatu.

Pierwszy zeszyt z cyklu SKOROWIDZÓW KONSPEKTOWYCH „Przeglądu Notarialnego" będziemy usiłowali wydać według stanu na dzień 1 lipca 1938 roku.

*

Zapowiadany już KWARTALNIK PRAWA PRYWATNEGO, wydawany przez Izby Notarialne R. P. w celu popierania nauki prawa, jest w pełnym przygotowaniu. Wyjście pierwszego numeru zależy od kilku czynników, jeszcze ostatecznie nie ustalonych. Termin ukazania się nowego czasopisma, w jego definitywnie skrystalizowanej formie, podamy niebawem do wiadomości.

*

W związku z Projektem Prawa Rzeczowego, wydamy w roku bieżącym książkę PROF. DRA JANA WASILKOWSKIEGO, poświęconą przedstawieniu PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH DO PROJEKTU PRAWA RZECZOWEGO. Książka ta stanie się niewątpliwie wysoce cennym źródłem przyczynków interpretacyjnych do przyszłego polskiego prawa rzeczowego. Książka wyjdzie zapewne spod prasy drukarskiej w pierwszej połowie 1938 r.

*

W niedługim już czasie wydamy tekst PRAWA O NOTARIACIE z 27 października 1933 roku W JĘZYKU FRANCUSKIM — w tłomaczeniu P. JAKUBA GLASSA, em. Sędziego Sądu Najwyższego, b. Notariusza w Warszawie, Członka Komitetu Redakcyjnego naszego pisma. W ten sposób uczyniony będzie pierwszy ważki krok w kierunku poddania polskiego Prawa o Notariacie krytyce fachowej prawników obcych.

*

Wydany przez nas WYKAZ NOTARIUSZÓW w Rzeczypospolitej Polskiej na dzień 1 kwietnia 1934 roku stracił już w znacznej mierze na aktualności. Toteż w roku bieżącym wydamy nowy Wykaz Notariuszów według stanu na dzień 1 czerwca 1938 r. (na przyszłość będziemy się w tym względzie trzymali daty 1 czerwca, jako według art. 32 § 1 pr. o not. — dnia wyjściowego dorocznych okresów pracy Izb Notarialnych).

MARIAN LISIEWSKI

HIPOTEKA I KSIĘGI WIECZYSTE
W PROJEKCIE PRAWA RZECZOWEGO (I)*)

I. Jeżeli wypadnie wydać opinję o projekcie prawa rzeczowego w przedmiocie hipoteki i ksiąg wieczystych, celowem będzie rozpocząć z rozważaniami o księgach wieczystych. Aby bowiem wniknąć należycie w treść przepisów o hipotece, konieczne jest zaznajomienie się z ogólnemi zasadami prawa rzeczowego, czyli z zagadnieniami, mającemi doniosłość dla wszystkich praw rzeczowych na nieruchomościach. Projekt zaś w części dotyczącej tychże praw oparty jest na systemie ksiąg wieczystych i materjał zajmujący się zagadnieniami ogólnemi uregulowany jest właśnie w tytule VII traktującym o księgach wieczystych.

Umieszczenie przepisów materjalnych dotyczących praw rzeczowych czyli materjalnego prawa o księgach wieczystych (art. 392 do 422) dopiero w tytule VII sprawia, że czytając projekt według kolejności umieszczonych w nim postanowień, napotka się miejsca zrozumiałe dopiero później, gdy dojdzie się do tytułu zawierającego materjalne prawo o księgach wieczystych. Dotyczy to zwłaszcza publicznej wiary ksiąg wieczystych, pierszeństwa i ostrzeżenia. Idealny układ ustawy kształtować powinien się przeciwnie; powinien normy konieczne do zrozumienia dalszych postanowień wysunąć na pierwsze miejsce. Materjalne prawo o księgach wieczystych nie jest do tego stopnia związane z prawem formalnym, by oba te prawa traktować należało łącznie. Bardziej uzasadnione byłoby zatem umieszczenie materjalnego prawa o księgach wieczystych przed przepisami prawa rzeczowego dotyczącemi szczególnych praw na nieruchomościach.

II. Kazuistyka nie jest przymiotem dodatnim ustawy. Ustawa będzie tym doskonalszą, im bardziej trzymać będzie się zasady stwarzania dla pokrewnych praw wspólnych przesłanek, ujmowania ich w normy wspólne wszystkim takim prawom i rozbudowania szczegółowych przepisów w duchu tych przesłanek. Ustawa przemyślana według powyższej linii przewodniej oparta będzie na systemie zasad, który nada jej spoistość i przejrzystość i ułatwi jej wykładnię oraz orientację w kwestjach szczególnych. Jeżeli z powyższego założenia przystąpi się do rozpatrzenia przepisów o księgach wieczystych, to uderza przede wszystkiem brak w nich zasady co do najgłówniejszego zagadnienia praw rzeczowych, mianowicie co do ich powstania, przeniesienia, zmiany i wygaśnięcia. Przesłanki te są uregulowane w wielkim szeregu szczegółowych przepisów dotyczących szczególnych praw rzeczowych.

Według treści art. 38 dla nabycia prawa własności konieczna jest umowa w rozumieniu kodeksu zobowiązań obejmująca bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności, przyczym zgoda ta może być wyrażona w akcie późniejszym. Muszą zatem w rzeczywistości istnieć dwie umowy: umowa uzasadniająca zobowiązanie do przeniesienia własności (podstawa prawna — *causa* — tytuł przeniesienia własności) oraz — abstrakcyjna — umowa o przejście własności t. zw. zgoda, przedstawiająca w rzeczywistości już wykonanie przyjętego zobowiązania. Nie wystarczy więc ani sama umowa uzasadniająca zobowiązanie, jak to ma miejsce zwłaszcza według przepisów prawa porosyjskiego, ani sama umowa o przejście własności, jak to przewiduje niemiecki kodeks cywilny. Istnieć musi raczej zgoda utytułowana, czyli że jeżeli nieważna jest podstawa prawna przeniesienia, a ważna jest tylko zgoda, to nie ograniczają się prawa poprzedniego (księgowego) właściciela do żądania zwrotu na podstawie art. 123 i nast. k. z., lecz własność nie przeszła na nowego (księgowego) właściciela i poprzedni (księgowy) właściciel nie utracił wogóle prawa własności, a więc służy mu w myśl art. 398 projektu prawo do żądania sprostowania księgi wieczystej. Takie uzależnienie przejścia własności od jego podstawy obligatoryjnej rozszerza zakres działania art. 395 projektu daleko poza potrzeby życia potocznego. Lepiejby więc było uznać do przejścia własności abstrakcyjną zgodę za wystarczającą.

Przeniesieniem własności zajmuje się także umowa o fizyczny podział współwłasności, gdyż przy podziale takim przenosi każdy z współwłaścicieli swe prawo (współ)własności na współwłaściciela, który stać się ma wyłącznym właścicielem części fizycznej. Spodziewać należałoby się więc, że dla umowy o fizyczny podział dopełnione być powinny przesłanki z art. 38. Tymczasem o konieczności zgody w art. 94 nie ma żadnej mowy i wydawaćby się

*) W dalszym rozwoju podjętej przez nas akcji publicystycznej, mającej na celu wolne krytyczne oświetlenie Projektu Prawa Rzeczowego w zakresie urządzenia Hipoteki i Ksiąg Wieczystych, ogłaszamy część pierwszą wywodu, którego Autorem jest P. *Marian Lisiewski,* Sędzia Sądu Najwyższego. (Red.).

mogło, że do przeniesienia wyłącznej własności na częściach fizycznych wystarczy już umowa obligatoryjna.

Tak samo znowu jak w art. 34 przedstawia się wobec art. 165 sprawa przy nabyciu, zmianie i utracie służebności. Inaczej natomiast wyraża się projekt przy powstaniu, przelewie i zmianie hipoteki oraz ciężarów realnych i zmianie pierwszeństwa oraz przelewie prawa powrotu (art. 194, 204, 210, 251, 267, 273, 274, 404, 407). Tu jest mowa wyłącznie o umowie bez bliższego podania jej treści. Atoli także w wszystkich wyżej wymienionych wypadkach wchodzą w grę dwie umowy: zobowiązanie się do ustanowienia, zmiany, przelewu oraz abstrakcyjna umowa (zgoda) o bezpośrednie wywołanie skutku rzeczowego. Ustawa może dla wywołania tego skutku uznać za wystarczające samo zobowiązanie, albo też samą abstrakcyjną zgodę, może jednak — jak w wypadkach art. 38, 165 projektu — żądać jednego i drugiego. Z treści przytoczonych artykułów możnaby wnosić, że chodzi w każdym razie o zgodę abstrakcyjną, skoro umowa ma być skierowana przede wszystkiem na wywołanie skutku rzeczowego. Czy jednak konieczne jest również (causalne) zobowiązanie, na to trudno w przytoczonych przepisach znaleźć odpowiedź. Uważam więc za konieczne odpowiednie uzupełnienie, przyczym i w tym miejscu uważałbym rzeczową zgodę za wystarczającą, pozatym nie widziałbym przyczyny, dla której w wypadkach, o których traktują przytoczone artykuły, dla wywołania skutku rzeczowego ustanawiać inne przesłanki, aniżeli dla przeniesienia prawa własności oraz nabycia, zmiany i utraty służebności.

Sama umowa obligatoryjna o płacenie czynszu wydaje się wystarczać do zapisania czynszu realnego w wypadku art. 106. I tutaj wyjątkowe traktowanie przesłanek powstania prawa nie jest konieczne.

O wygaśnięciu i o zmianie praw decyduje jednostronne oświadczenie uprawnionego w wypadkach art. 61, 228, 334, 359, co z uwagi na charakter tych czynności uważać należy za słuszne. Jednak brak jest wytłomaczenia, dlaczego tej zasady nie stosuje projekt przy wszystkich prawach rzeczowych.

W myśl art. 59, 110, 111, 124, 224 do 227, 243, 335 pociągają za sobą wygaśnięcie względnie zmianę praw zdarzenia prawne. Dla wygaśnięcia hipoteki podobne uregulowanie sprawy bynajmniej nie było konieczne. Przeciwnie zasada jednolitości przemawiała raczej również za jednostronnym zezwoleniem wierzyciela na wykreślenie. Nie może w szczególności być uważana za przekonywujący argument, uzasadniający wygaśnięcie hipoteki bez specjalnego oświadczenia, okoliczność, że pomiędzy roszczeniem osobistym a prawem rzeczowym istnieje ścisły związek, skoro mimo wygaśnięcia roszczenia osobistego utrzymuje się prawo rzeczowe w mocy skutkiem dobrej wiary.

Zmiana praw ma być wywołana przez czynności zupełnie nieokreślone w wypadkach art. 10, 93, 201. Tak samo stanowią nieokreślone czynności o utrzymaniu się prawa w mocy według art. 234, 240, 241. Dochodzą jeszcze wypadki jednostronnej dodatkowej zgody z art. 229, 405 oraz czynności zmierzające do urzeczowienia praw obligatoryjnych, to umowy (199, 238, 239), to oświadczenia jednostronne (art. 413), a wreszcie czynności nieokreślone (art. 408, 417).

Różnorodne są też przepisy co do formy powyższych czynności. W umowach wymagana jest w jednych wypadkach forma notarjalna dla dwustronnych oświadczeń (art. 39, 42, 94, 165); w innych znowu wypadkach żąda projekt dla oświadczenia jednej tylko strony raz formy notarjalnej (art. 166, 195, 204, 333, 404), to znowu notarjalnego uwierzytelnienia podpisu; wreszcie nawet dla oświadczenia obu stron żadna forma jest niekonieczna (art. 10, 107, 199, 210, 238, 239, 251, 273, 274). Przy jednostronnych oświadczeniach konieczny jest dokument notarjalny w wypadkach 61, 228, 334, 409, notarjalnie uwierzytelniony podpis w wypadku 405. Inne czynności jednostronne — określone i nieokreślone co do treści — nieokreślone są również co do formy (art. 93, 201, 229, 234, 240, 359). Niezachowanie przepisów co do formy tylko w pewnych wypadkach (art. 34, 42, 94, 165, 195, 204, 228, 333) pociąga za sobą nieważność oświadczenia woli; w wszystkich innych wypadkach jest ono nieszkodliwe.

Różnorodność przepisów co do formy staje się (poza wypadkami art. 267, 358, 404) niezrozumiałą, jeżeli uwzględni się art. 353 projektu. Skoro bowiem czynności prawne wywołują normalnie skutek rzeczowy dopiero przez wpis do księgi wieczystej, a zatem ostatecznie jednak będą musiały być ujęte w formę dokumentu notarjalnego, to poco było przepisywać dla nich drugą — łagodniejszą — formę. Chyba że w wypadkach, gdzie taka łagodniejsza forma jest dozwolona, projekt ma na względzie umowę obligatoryjną, która wiąże strony i zobowiązuje zbywcę do dostarczenia swego oświadczenia w formie aktu notarjalnego. W takim razie stanowiłby projekt w odnośnych miejscach umowę obligatoryjną jako przesłankę wywołania skutku rzeczowego. Pozostałby jednak i wówczas brak wytłomaczenia, dlaczego projekt przewi-

duje łagodniejszą formę dla oświadczeń jednostronnych, jak mianowicie w wypadku art. 405.

Z przedstawionej różnorodności przepisów prawnych wynika, że o ile chodzi o czynności prawne, decydujące o powstaniu, przeniesieniu, zmianie i wygaśnięciu praw rzeczowych, podstawowe te przesłanki nie są ustanowione według pewnej przewodniej myśli, odpowiadającej istocie wszystkich praw rzeczowych, lecz uregulowane są kazuistycznie przy poszczególnych prawach, to powtarzają się, to znowu są różne i nie dają się sprowadzić do żadnej ogólnej uproszczonej normy, co — jak zaznaczono na wstępie — nie może uchodzić za stronę dodatnią projektu.

III. Podstawą powstania, zmiany, przeniesienia i wygaśnięcia praw rzeczowych jest poza dopełnieniem pewnej czynności ponadto wpis do księgi wieczystej. W tym punkcie projekt jest bardziej konsekwentny, o ile chodzi o konieczność wpisu. Projekt wymaga wpisu nawet wówczas, gdy chodzi o utratę prawa wskutek przedawnienia (art. 170). Z drugiej strony znajdujemy istotny wyłom w zasadzie wpisu przy nieruchomościach nie wymagających założenia księgi wieczystej (art. 44) i przy hipotece (art. 224 do 228, 243), chociaż — jak zaznaczono już wyżej — wyłom ten przy hipotece bynajmniej nie jest konieczny, zaś wyjątek z art. 44 uchodzić mógłby za usprawiedliwiony tylko wówczas, gdy nieruchomość przechodzi na podmiot uprzywilejowany w myśl art. 340. Nieuzasadniony niczem wyłom od zasady wpisu istnieje także w wypadku art. 335. Mamy wreszcie wypadki, w których niewiadomo, czy wpis jest konieczny, czy też następuje skutek rzeczowy bez wpisu (art. 93, 201).

IV. Znacznie znowu niekorzystniej przedstawia się sprawa gdy chodzi o podstawę wpisu. Projekt ogranicza się do stwierdzenia, że wpis może być dokonany tylko na podstawie dokumentu publicznego, nie wyjaśnia jednak — poza wypadkami art. 358— jaką treść dokument taki powinien zawierać. Wobec treści przepisów art. 353 zd. 2 i 358 (które zresztą wyrażają tę samą myśl, zaczem jeden z nich jest zbędny) można jedynie domyślać się, że zasadniczo dokumenty powinny mieścić w sobie te czynności prawne, które według norm przedstawionych już poprzednio konieczne są do wywołania pewnego skutku prawno - rzeczowego, że natomiast w wypadkach, w których skutek ten — jak przy wygaśnięciu hipoteki, nabyciu prawa własności w drodze dziedziczenia i t. p. — następuje bez dokonania takich czynności, powinien być przedstawiony dowód, iż nastąpiły zdarzenia, wywołujące skutek prawny. Tak fundamentalna norma powinna jednak doznać w ustawie szczególnego wyrazu. Skoro do wpisu konieczne jest przedstawienie podstawowych materjalnych czynności prawnych, to podstawa wpisu jest tak różnorodna i kazuistyczna, jak te czynności. Projekt wprowadza tu z jednej strony pewne ujednolicenie, żądając aktu notarjalnego dla wszelkich czynności, co z uwagi na — omawiany jeszcze poniżej obowiązek badania podstaw wpisu przez sędziego i ze względu na dość skomplikowany rodzaj czynności podstawowych — jest zupełnie zrozumiałe. Z drugiej strony urozmaica znowu projekt tę jednolitość o tyle, że w pewnych wypadkach, gdzie chodzi o umowę, zadawala się przedłożeniem oświadczenia tylko jednej strony (art. 358). Uderza w tym przepisie, że nie uprzywilejowano w nim także zmiany praw rzeczowych, chociaż do umowy o zmianę nie jest nawet wymagana forma notarjalna i chociaż projekt uwzględnia w sposób przewidziany w art. 358 zmianę w art. 404.

Wpis dokonany na podstawie jednostronnego oświadczenia w wypadkach art. 358, 404 prowadzi do powstania uprawnienia tylko pozornego, gdyż dopóki nie są dopełnione wszystkie warunki, od których prawo rzeczowe uzależnia powstanie, przelew i zmianę prawa, a więc gdy nie zawarto umowy, koniecznej do wywołania takiego skutku prawnego, dopóty prawo nie powstało względnie istnieje w dawniejszej postaci i księga wieczysta staje się niezgodna z stanem prawnym. Jak sądzić z przepisu art. 361 § 1, przywiązuje projekt szczególną wagę tylko do zgodności księgi wieczystej, gdy chodzi o prawo własności. Wykazuje się dalej, że przepis ten jest w rzeczywistości zbędny. Niemniej własność jako fundamentalne prawo rzeczowe wymaga także pod względem zgodności wpisu z prawdziwym stanem prawnym ściślejszych kautel, aniżeli inne prawa rzeczowe. Jakkolwiek więc przepis art. 358 ma swe wytłomaczenie w szczególnych postanowieniach o udokumentowaniu oświadczeń do nabycia, zmiany i przelewu praw rzeczowych, to jednak, gdy projekt w zasadzie nie jest przeciwny wpisom, pozostawiającym możliwość powstania niezgodności księgi wieczystej, gdy przy wygaśnięciu hipoteki nawet sam konstruuje taką niezgodność, — uchodzić mogłoby jednostronne oświadczenie strony dotkniętej wpisem za wystarczające w wszystkich wypadkach, gdy nie chodzi o przeniesienie własności.

Celowem byłoby jednak ponadto, aby zawsze — a zatem również przy przeniesieniu własności — niekonieczne było wykazywanie się dokumentem notarjalnym zawierającym zobowiązanie, lecz wpis nastąpił już na podstawie samego abstrakcyjnego

oświadczenia, zmierzającego do bezpośredniego wywołania skutku rzeczowego czyli abstrakcyjnego zezwolenia na wpis. Podobne ujęcie sprawy wprowadziłoby odrazu jednolitość i uproszczenie w podstawy wpisu, które bardziej jeszcze aniżeli przy materjalnych podstawach powstania, przeniesienia, zmiany i wygaśnięcia praw rzeczowych jest konieczne, skoro w tym względzie łączy się czynność prawna z formalnym wpisem, ten zaś ma nietylko ostatecznie wywołać i ujawnić skutek prawny, lecz wobec przepisów o publicznej wierze ksiąg wieczystych działać nawet poza te granice.

V. Przez uregulowanie podstaw wpisu w sensie powyższym uprości się jednak przede wszystkiem znacznie zadanie sędziego hipotecznego przy badaniu legalności zawnioskowanego wpisu. Jeżeli bowiem pozostanie się przy różnorodności podstaw wpisu przewidzianych w projekcie, to sędzia hipoteczny będzie miał w bardzo szerokich rozmiarach obowiązek badania, czy czynności prawne dokonane przez uczestników wywołują i zdolne są wywołać zamierzony skutek prawny. Obchodzić go będzie nie tylko materjalno - prawna strona abstrakcyjnych oświadczeń mających na celu wywołanie bezpośredniego wyniku rzeczowego, lecz również obligatoryjna podstawa tych oświadczeń, a więc zobowiązanie o przeniesienie, zmianę i utratę praw rzeczowych. Takie postawienie sprawy wychodzi poza ramy postępowania zakreślonego istotą ksiąg wieczystych i zawartych w nich wpisów.

System ksiąg wieczystych wymaga ujęcia praw rzeczowych w ścisłe formy. Podstawa wpisu powinna być raczej formalistyczna, aniżeli złożona z elastycznych czynności kodeksu zobowiązań. Sędzia hipoteczny skazany jest wyłącznie na dowód z ksiąg wieczystych, wniosków i przedłożonych mu dokumentów i w wypadkach, gdy treść ich nastręcza wątpliwości, nie rozporządza takimi środkami jak sędzia procesowy, by w drodze wykładni ustalić ich treść odpowiednio do prawdziwej woli stron. Art. 391 nie rozszerza tych możliwości wobec art. 353, 358, 378 § 4. Przepis zaś art. 378 § 2 — wprowadzający niekonsekwentnie do postępowania przed sądem hipotecznym o charakterze niespornym zasady k. p. c. — nie zawiera istotnego rozszerzenia. Jeżeli więc na sędziego nakłada się nie tylko obowiązek stwierdzenia czy doszła do skutku (abstrakcyjna) zgoda na bezpośrednie wywołanie skutku rzeczowego względnie czy zgoda taka jest możliwa, lecz nawet obowiązek ustalenia, czy istnieje skuteczne zobowiązanie do wyrażenia tej zgody, to niebezpieczeństwo błędnego rozstrzygnięcia sprawy i obciążenia sędziego odpowiedzialnością jest bardzo wysokie. W dodatku wykładnia sędziego hipotecznego nie ma powagi rzeczy osądzonej (art. 383 zd. 2). Dlaczego więc angażować ewentualnie w postępowaniu przez sądem hipotecznym w tak szerokim zakresie aż trzy instancje, by doprowadzić do pewnej wykładni, która w procesie cywilnym będzie obalona.

Wszystkiego tego dałoby się uniknąć, gdyby w miejsce obszernych i różnorodnych podstaw wpisu zaprowadzić tak jak w art. 358, 404 jednostronne abstrakcyjne zezwolenie na wpis, nie decydujące ostatecznie o materjalnem uprawnieniu, a jedynie w wypadkach przeniesienia własności mającego być otoczonym szczególną troską wymagać także przedstawienia całej umowy, jednak i wówczas tylko w części zawierającej abstrakcyjną zgodę na przejście prawa własności (zgoda) bez potrzeby ujawnienia podstawowej czynności obligatoryjnej. Niebezpieczeństwo większej niezgodności pomiędzy stanem prawnym a zapisami w księdze wieczystej złagodzone byłoby i wówczas w dostatecznej mierze przez publiczną wiarę księgi wieczystej. O ile zaś chodzi o zagrożenie praw osoby, która dała zezwolenie na wpis, to z jednej strony chroniłby ją udział notariusza, osoby obeznanej z prawem, z drugiej nawet ewentualna szkoda powstała przez skutki przepisów o publicznej wierze ksiąg wieczystych miałaby swe usprawiedliwienie w zaufaniu, którym zezwalający na wpis, niezgodny z stanem materjalnym, darzyłby osobę uprzywilejowaną wpisem.

VI. Jako dalsza podstawa wpisu wchodzi w grę wniosek i wpisanie osoby dotkniętej wpisem (art. 356, 357). W stosowaniu tych przesłanek projekt zawiera jeszcze najmniej wyjątków. Wpisy bowiem z urzędu są sporadyczne i uzasadnione szczególnemi okolicznościami (art. 376, 377, 384, 385) z wyjątkiem art. 402, o czym mowa będzie dalej. Znaczne udogodnienie przedstawia wyjątek z art. 357 zd. 2 projektu. Coprawda rozszerza on znowu znacznie obowiązek sędziego hipotecznego do badania legalności treści przedłożonych mu dokumentów.

VII. Wpisy w księdze wieczystej ujawniają stosunki prawne dotyczące nieruchomości (art. 338). W tym celu dla każdej nieruchomości zakłada się księgę wieczystą. Istnieją jednak i tu wyjątki (art. 340). Przepis, który jest konieczny w wypadku połączenia kilku nieruchomości, znajdujemy w art. 10, podczas gdy przepisu takiego raczej szukać się będzie w ogólnych przepisach o księgach wieczystych. By nie dopuścić do przeciążenia ksiąg wieczystych długimi i nieprzejrzystemi wpisami słusznie zezwala art. 351 § 1 na powoływanie się na części dokumentów.

VIII. Księga wieczysta ma być zasadniczo odzwierciedleniem całkowitego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości Dlatego wgląd w księgę wieczystą jest każdemu dostępny. Jednak — jak już zaznaczono — wpisy w księdze wieczystej nie mają powagi rzeczy osądzonej, nie wyczerpują też koniecznie stanu prawnego, gdyż zmiany praw rzeczowych dokonują się poza granicami ksiąg wieczystych, a samo prawo rzeczowe przewiduje również takie zmiany. Aby rozbieżność pomiędzy księgą wieczystą a prawdziwym stanem praw rzeczowych wyrównać zgodnie z potrzebami życia potocznego stanowi projekt, że wpisy w księgach wieczystych mają domniemanie zgodności i że osoby polegające na tych wpisach doznają ochrony dobrej wiary. Zasadnicze przepisy o tych skutkach wpisów mieszczą się w tytule VII. Działają one jednak na cały zakres prawa rzeczowego. Zbędny jest więc przepis art. 40. Szczególne przepisy o publicznej wierze ksiąg wieczystych konieczne były tylko przy hipotece odnośnie do roszczenia osobistego, gdyż przepisy w tytule VII dotyczą tylko praw rzeczowych. Jednak wystarczył wówczas też już przepis art. 199, gdyż rozciąga on publiczną wiarę ksiąg wieczystych na roszczenie osobiste wszędzie, gdzie przy hipotece gra ono rolę. Niepotrzebnie więc projekt powtarza zasadę publicznej wiary w art. 205.

Według art. 397 znajduje się w złej wierze także ten, komu brak wiadomości poczytany może być za rażące niedbalstwo. Przepis ten budzi zastrzeżenia, gdyż nakłada na nabywcę obowiązek rozważania, czy treść księgi wieczystej jest zgodna z rzeczywistością. Taki zaś obowiązek wobec rękojmi, którą dawać ma treść ksiąg wieczystych i prowadzenie ich przez władze sądowe powinna być wykluczona. Obarczenie nabywcy takim obowiązkiem tym mniej będzie na miejscu, jeżeli weźmie się pod uwagę obszerny materjał tworzący podstawę wpisu w myśl projektu.

Do wykluczenia ujemnych skutków wypływających z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych służy roszczenie z art. 398. Roszczenie to nie jest ani pod względem materjalnym ani formalnym dostatecznie określone. Brak w szczególności wyjaśnienia, kto jest dłużnikiem roszczenia, zwłaszcza pod względem przedłożenia listu hipotecznego (365), jak się przedstawia sprawa, gdy dłużnik nie jest zapisany w księdze wieczystej (357) i jakie oświadczenie powinien złożyć dłużnik, jeżeli dobrowolnie wypełni zobowiązanie. Wyrok zaś sądowy zastępować powinien — jako wyrok deklaratoryjny — jedynie to oświadczenie, czyli że na podstawie wyroku tego oraz wniosku uprawnionego sąd hipoteczny powinien zarządzić wykreślenie wpisu. Z tą istotą roszczenia z art. 398 niezgodny jest przepis art. 402, stanowiący, że na skutek powództwa sąd procesowy „uchyli wpis" — co zdawałoby się przemawiać za konstytutywnym charakterem wyroku.

Przyznanie prawa z art. 398 także wierzycielom uprawnionego rozszerza zakres uprawnienia materjalnego. Co się tyczy uprawnienia formalnego do stawienia wniosku, to wobec treści art. 356, którą odnieść można tylko do osób bezpośrednio zainteresowanych, wierzyciel z art. 398 § 2 do wniosku nie jest uprawniony. Bez uprawnienia jednak takiego nie mógłby wierzyciel sam realizować swego prawa (art. 358). Jeżeli więc prawo materjalne z art. 398 § 2 nie ma być w największej części iluzoryczne, to należy uzupełnić również przepisy formalnego wniosku.

W łączności zaś z takim uregulowaniem prawa wierzycieli zbędny mógłby być przepis art. 361 § 1. W szczególności postanowienie takie znajdowało się w dawniejszych ustawach (§ 55 prusk. ord. hip.) w tym właśnie celu, by wierzycielom niewpisanego prawdziwego właściciela umożliwić zrealizowanie swych praw rzeczowych do tej własności. O ile art. 361 § 1 też tylko ten skutek ma na względzie, to przewidziane w nim postępowanie byłoby niepotrzebne, gdyż wierzyciel wskutek własnego prawa do wniosku mógłby spowodować sprostowanie księgi wieczystej i odpadłaby potrzeba zniewalania do tego właściciela karami porządkowemi. Na wypadek, że wierzycielowi odmówi się prawa wniosku, to przepis art. 361 § 1 — pomyślany z wyżej podanej przyczyny — byłby niewystarczający, gdyż ogranicza się do prawa własności, nie dawałby więc wierzycielom realizowania swych roszczeń z innych praw nieujawnionych w księdze wieczystej.

Jako istotną lukę prawa o publicznej wierze ksiąg wieczystych uznać należy brak ogólnego przepisu o usunięciu niezgodności księgi wieczystej przez prowadzenie dowodu z dokumentów. Możliwość bowiem taką uzasadnić się da — i to też tylko w drodze dedukcji — w sporadycznych wypadkach (art. 230, 269, 359, 361, a również 402, o czem jeszcze będzie mowa). Natomiast nigdzie nie stanowi projekt wystarczalności dowodu z dokumentów w wszystkich wypadkach, w których zachodzi niezgodność księgi wieczystej i w których dowód taki jest możliwy. W szczególności nie da się takiej ogólnej normy wywieść z art. 353. Możliwość zaś prowadzenia dowodu z dokumentów przedstawia istotną wartość roszczenia z art. 398.

(Druga i ostatnia część artykułu ukaże się w następnym numerze).

MARIAN KURMAN

SPRZEDAŻ RZECZY WŁASNEJ I CUDZEJ
(ART. 294 i 295 KODEKSU ZOBOWIĄZAŃ)

Przez umowę sprzedaży sprzedawca *obowiązuje się przenieść własność rzeczy lub inne prawo majątkowe* na kupującego, który zobowiązuje się zapłacić określoną cenę (294).

Jak widać z powyższego określenia ustawa rozróżnia:

a) *rzecz* i *prawo do rzeczy*, gdy dawniej przez *„rzecz"* rozumiano i *„prawo"* oraz

b) *przeniesienie rzeczy* i *przeniesienie pewnego prawa do rzeczy*, — przy czym tylko przeniesienie *rzeczy*, czyli *wszystkich praw do rzeczy* ustawa uważa za *przeniesienie własności rzeczy*.

Uwzględniając zaś nowoczesny rozwój z różnymi rodzajami obrotu, ustawa rozszerza zakres umowy sprzedaży, włączając w nią nie tylko przeniesienie *własności rzeczy, ale* i przeniesienie *niektórych praw do rzeczy*, przeniesienie korzystania z rzeczy w sposób ograniczony.

Ponadto ustawa nie określa sprzedaży, jako umowy *już przenoszącej ostatecznie własność rzeczy*, ale jako umowę przez którą sprzedawca *obowiązuje się przenieść własność*, czyli, jak gdyby przy dawnym przyrzeczeniu sprzedaży, sprzedawca obowiązuje się przenieść własność w przyszłości.

Dla czego tak uczyniono?

Istnieje oddawna spór, *kiedy, w jakim momencie następuje przeniesienie własności na nabywcę?* Spór ten wznowiony został i po wprowadzeniu w roku 1818 nowego prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach i trwa dalej do czasów ostatnich.

Chodzi o to: w jakiej chwili przy przenoszeniu własności z jednej osoby na drugą taż własność powstaje — czy w chwili powstania tytułu, czy w chwili wniesienia tytułu do księgi hipotecznej, czy też w chwili zatwierdzenia tytułu przez zwierzchność hipoteczną?

Jest to niewątpliwie spór więcej akademicki, aniżeli mający znaczenie praktyczne.

W praktyce, gdy prawo specjalne odpowiedzi nie daje, uciekamy się do przepisów ogólnych.

Prawo z r. 1818 ograniczyło przepisy kodeksowe o własności tylko względem trzeciego, który nabył swe prawo w hipotece w dobrej wierze i na zasadzie jawności hipotecznej.

I dlatego wraz z powstaniem prawa hipotecznego z r. 1818 zaistniały i zaistnieć musiały równolegle dwie, zdawałoby się, wyłączające się wzajemnie, zasady, dwa momenty powstawania własności dla tych lub innych osób i wypadków. Z tych jednak dwóch zasad jednej ogólnej zasady wytworzyć niepodobna.

Kodeks cywilny francuski, stosując jedną ogólną zasadę, że własność przenosi się samym zezwoleniem stron (art. 1138 i 1583 K. N.), pozostawił jednak pewne odchylenia w art. 2182, 1599, 2279 i 1606.

Prawodawca zaś hipoteczny, chcąc być zupełnie zrozumiałym i realnym, zamiast ustalać jeden wspólny dla wszystkich osób i wypadków teoretyczny moment powstania własności, zajął się ustaleniem: w jakich wypadkch, odnośnie jakich osób i przy spełnieniu jakich formalności przejście własności nieruchomości hipotekowanej jest stanowcze i nie może już być kwestionowane; uczynił zaś to bardzo ostrożnie i misternie, nie osłabiając kodeksowej chwili powstania własności, bo do art. 5 ust. hip. dodał art. 11 tejże ustawy, w którym zaznaczył, że chociaż dopiero wciągnione do ksiąg hipotecznych tytuły stanowią prawo rzeczowe *(jus reale)*, jednak i przed wciągnięciem są już prawami osobistymi *(jus personale)*.

Prawodawca hipoteczny ustalił:

1) że podług prawa hipotecznego: *a)* zgodnie z ogólną zasadą, dotyczącą własności i sprzedaży — z dwu tytułów otrzymanych od właściciela nieruchomości bądź prawa hipotekowanego i wnoszonych jednocześnie do hipoteki, lepszy jest tytuł wcześniejszy (art. 12 i 36) i *b)* przeciwnie zaś, wbrew ogólnej zasadzie, dotyczącej własności i sprzedaży, z dwu tytułów późniejszy jest lepszy od wcześniejszego, jeżeli z tytułem późniejszym zgłoszono się do hipoteki pierwej aniżeli z wcześniejszym (art. 12, 31 i 36) i

2) że zatwierdzony przez zwierzchność hipoteczną tytuł własności nieruchomości lub prawa hipotekowanego: *a)* może być wzruszony na zasadzie ogólnych przepisów, dotyczących własności i sprzedaży, o ile nieruchomość lub prawo hipotekowane nie przeszły na trzeciego (art. 20, 31) i *b)* nie może już być wzruszony na zasadzie tychże ogólnych przepisów, o ile nieruchomość lub prawo hipotekowane przeszły na trzeciego, który czynność wykonał w hipotece w dobrej wierze i na zasadzie jawności hipotecznej (art. 20—31 i 33).

I w nowym Kodeksie Zobowiązań prawodawca, będąc również bardzo ostrożnym, nie ustanowił jednej i tejże chwili do przejścia własności we wszystkich wypadkach, ale w zasadniczym artykule 294

wskazał jedynie na obowiązek przeniesienia własności rzeczy lub innego prawa majątkowego przez sprzedawcę na nabywcę, a w artykule 299 wypowiedział się jeszcze wyraźniej, że sprzedawca jest obowiązany spełnić wszystko, czego wymaga przeniesienie sprzedanego prawa na kupującego i powstrzymać się od wszelkich czynności, któreby mogły udaremnić lub utrudnić przeniesienie prawa, w art. zaś 300 i następnych starał się wyszczególnić główne z tych obowiązków.

„*Przejście sprzedanego prawa na kupującego* — pisze w swej wielce cennej pracy „Zobowiązania“ czł. Komisji Kodyfikacyjnej — profesor Uniw. Dr. R. *Longchamps de Berier — następuje bądź z sawego prawa z chwilą sprzedaży,* spełnienia się warunku lub nadejścia terminu, *bądź wskutek* osobnych *czynności sprzedawcy lub kupującego* albo *innych faktów,* przez prawo wymaganych, jak tradycja, wręczenie dokumentu na okaziciela, *wpis do ksiąg hipotecznych,* przejście wody, gazu lub elektryczności przez licznik abonenta. Co do praw rzeczowych obowiązują pod tym względem dotychczasowe przepisy prawa rzeczowego utrzymane w mocy artykułem VII przep. wprow. K. Z., zaczem istnieją różnice na poszczególnych obszarach prawnych“ (str. 447).

A zatem chociaż ostateczny moment przejścia własności jeszcze nie nastąpił, dalsze przeniesienie własności w drodze sprzedaży nastąpić może, i to właśnie, rozumiem, wypowiada zarówno art. 294, jak i następny art. 295.

Profesor *Longchamps* „Zobowiązania“ pisze: „W szczególności mogą być przedmiotem sprzedaży: *Prawa, które już istnieją w majątku sprzedawcy* i mają przejść jako istniejące w dalszym ciągu na kupującego... Także *cudze* rzeczy (t. j. *prawa* należące do osób trzecich) mogą być sprzedawane, gdyż sprzedawca może je nabyć i dostarczyć, a w przeciwnym razie może odpowiadać z tytułu rękojmi (art. 206) lub z tytułu niewykonania zobowiązania (art. 239)“.

Rozumiem, że może to nastąpić w wypadkach usprawiedliwionych bądź potrzebą, wypływającą z natury sprzedanej rzeczy lub sprzedanego prawa, np. przy sprzedaży młyna wodnego sprzedawca obowiązuje się dostarczyć zasilające wody źródło, położone na cudzym gruncie, bądź celem dla którego nabywa się rzecz, np. nabycie fabryki dla eksploatacji cudzego wynalazku z gwarancją sprzedawcy, że i prawo eksploatacji wynalazku będzie sprzedane przez wynalazcę na rzecz nabywcy, i że o takich „prawach mających powstać w przyszłości“ mówi art. 295, sama jednak sprzedawana rzecz, jak w przytoczonych wyżej przypadkach — sam sprzedawany młyn, sama sprzedawana fabryka musi w chwili sprzedaży być już własnością sprzedawcy.

Tymczasem w praktyce notarialnej spotykamy się obecnie z żądaniami sporządzenia aktu sprzedaży rzeczy cudzej z powołaniem się na art. 294 i 295 k. z., np. aktu sprzedaży gruntu, należącego do innego właściciela.

Postawienie ogólnej niezależnej zasady, że można sprzedać rzecz cudzą byłoby bardzo niebezpieczne np. przy nabywaniu gruntów przez włościan.

Ustawa o sprzedaży rzeczy cudzej wyraźnie nie mówi, ustawa mówi jedynie o „*prawach mających powstać w przyszłości*“, a zatem bądź o momencie mającej powstać własności, jak to już zaznaczyłem powyżej, bądź o rzeczach, które mają powstać w przyszłości, np. o sprzedaży zboża na pniu, owoców na drzewach rosnących na gruncie sprzedawcy-właściciela.

A nadto gdyby sprzedawca dopiero po sprzedaży musiał nabywać sprzedaną rzecz lub prawo, to tytuł kupującego byłby wcześniejszy od tytułu sprzedawcy, co z biegiem czasu wywoływać by mogło i zamieszanie i wątpliwości i waśnie i procesy.

Zwracam również uwagę na art. 356 k. z., zabraniający bezwzględnie przy darowiźnie zbycie lub obciążenie użytkowaniem majątku przyszłego. Choć przepis ten wywołany został naturą darowizny, aleć wszak i sprzedaż rzeczy cudzej jest sprzeczna z naturą sprzedaży, która wynika z prawa rozrządzania się własnością swoją, a nie cudzą.

W każdym razie o sprzedaży rzeczy cudzej ustawa wyraźnie nie mówi, bezwzględne zaś usankcjonowanie tego rodzaju sprzedaży byłoby wielce szkodliwe społecznie, dawałoby bowiem nadzieję zamiast rzeczy, niepewność zamiast pewności — w rezutacie zaś kupujący otrzymywałby najczęściej nie rzecz, nie prawo, ale trudny do zrealizowania wyrok sądowy, uzyskany przez niego z tytułu rękojmi bądź niewykonania zobowiązania przez sprzedawcę.

PROJEKTY PRAWODAWCZE

USTAWA O REJESTRACH GRUNTOWYCH

Rządowy projekt ustawy *o rejestrach gruntowych* (druk sejmowy Nr 609) stanowi m. inn., co następuje:

Wszystkie grunty na obszarze Państwa utrzymywane są w stałej ewidencji w rejestrach gruntowych.

Rejestry są podstawą wymiaru danin i świadczeń publicznych należnych z nieruchomości oraz podstawą oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych (hipotecznych, gruntowych), z którymi będą w przyszłości połączone.

Rejestry gruntowe zastępują kataster gruntowy.

Rejestr tworzą łącznie: 1) wykaz gruntowy, 2) zbiór dokumentów, 3) plany przedstawiające grunty wpisane do wykazu, a stanowiące część planów gruntów całej miejscowości (miasta, gromady lub gminy wiejskiej, jeżeli składa się ona z jednej tylko wsi).

Wykaz gruntowy zawiera dwa działy.

W dziale pierwszym wykazu oznaczone są: 1) numer rejestru i nazwa nieruchomości objętej rejestrem, jeżeli taka nazwa istnieje, 2) położenie nieruchomości według podziału administracyjnego Państwa, 3) numery działek, wchodzących w skład nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem ich na planach, 4) powierzchnia działek, 5) podstawa wymiaru podatków, 6) zastrzeżenia co do niełączenia rejestrów, 7) księga wieczysta (hipoteczna, gruntowa), jeżeli nieruchomość jest do niej wpisana.

Dział drugi wykazuje: 1) właściciela nieruchomości, 2) tytuł nabycia, 3) w przypadku współwłasności jej rodzaj, a gdy chodzi o współwłasność w częściach ułamkowych, także udział każdego współwłaściciela, 4) osobę obowiązaną obok właściciela do płacenia podatków i innych danin publicznych oraz do wypełniania świadczeń publicznych, z zaznaczeniem, czy obowiązki te dotyczą wymiaru z całej nieruchomości, czy z jej części.

Celem założenia rejestru, wszystkie grunty dzieli się na działki. Działkę tworzą grunty, stanowiące całość nie przedzieloną cudzą własnością, wpisane do jednego rejestru i położone na obszarze jednej miejscowości. Każda działka oznaczona jest numerem.

Jedną nieruchomość tworzą wszystkie działki, które należą do tego samego właściciela, stanowią jednostkę gospodarczą i położone są na obszarze właściwości danego urzędu prowadzącego rejestry.

Dla każdej nieruchomości prowadzony jest odrębny rejestr.

Grunty, które wchodzą w skład podatkowych jednostek zbiorowych, mogą być wpisane do jednego rejestru zbiorowego, jeżeli założenie rejestrów według przepisów ustępu poprzedzającego, utrudnione jest przed dokonaniem scalenia ze względu na szachownicę własności gruntów. Właściciel gruntów. objętych rejestrem zbiorowym, może żądać wydzielenia wszystkich swych gruntów do odrębnego rejestru, jeżeli do wniosku dołączy plan określający ściśle położenie i granice tych gruntów.

Na żądanie właściciela mogą być wpisane do odrębnych rejestrów wchodzące w skład nieruchomości poszczególne działki lub ich części. Z części tych utworzone będą przy podziale odrębne działki.

Wydzielenie działek lub ich części, przewidywane w ustępie poprzedzającym, z nieruchomości wiejskiej, której obszar nie przekracza 50 ha, może nastąpić tylko na podstawie zezwolenia właściwego starosty, a wydzielenie działek terenów wymienionych w art. 53 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202), w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 14 lipca 1936 r. (Dz. U. R. P. Nr. 56, poz. 405) wymaga zgody władz, wymienionych w art. 57 tego rozporządzenia.

Po podziale rejestru wpisuje się w nowopowstałych rejestrach zastrzeżenie, że rejestry te nie mogą być połączone bez zgody właściciela.

W zbiorze dokumentów utrzymuje się dokumenty oryginalne lub ich uwierzytelnione odpisy, będące podstawą wpisów w wykazie lub stanowiące dowody pomiarowe i klasyfikacyjne. Jeżeli dokumenty te odnoszą się do większej liczby nieruchomości, są one przechowywane w aktach zbiorowych dla poszczególnych miejscowości.

Rejestry są jawne. Każdemu wolno — z zachowaniem przepisów porządkowych — przeglądać rejestry i czynić z nich notatki.

Rejestry zakłada się na podstawie operatów katastralnych i klasyfikacyjnych, uzupełnionych w razie potrzeby dochodzeniami i pomiarami.

Rejestrami obejmowane będą grunty poszczególnych miejscowości po uprawomocnieniu się na ich obszarach klasyfikacji gruntów, wykonanej na mocy ustawy z dnia 26 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego (Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 203).

Równocześnie z założeniem rejestrów obejmujących grunty całej miejscowości, znosi się kataster gruntowy dla tej miejscowości.

Celem utrzymania zgodności rejestrów ze stanem rzeczywistym, wykonywane będą czynności ewidencyjne, obejmujące: 1) dochodzenia, 2) pomiary, 3) klasyfikację, 4) przeprowadzanie zmian w rejestrach, 5) odnawianie rejestrów.

Rozporządzenia, wydane przez Ministra Skarbu w porozumieniu z interesowanymi Ministrami, określą sposób: wykonywania dochodzeń, pomiarów i klasyfikacji, sporządzania dokumentów pomiarowych, utrwalania punktów pomiarowych i granicznych, dokonywania zmian w rejestrach oraz odnawiania rejestrów.

Sądy (wydziały) hipoteczne obowiązane są zawiadamiać urzędy prowadzące rejestry o dokonaniu tych wpisów w księgach wieczystych (hipotecznych, gruntowych), które dają podstawę do przeprowadzenia zmian w rejestrach, dołączając do zawiadomień potrzebne dokumenty pomiarowe. Analogiczny obowiązek ciąży na urzędach państwowych, jeżeli ich decyzje uzasadniają takie zmiany. Urzędy te mogą zobowiązać strony do złożenia im wspomnianych dokumentów pomiarowych.

Urzędy prowadzące rejestry obowiązane są zawiadamiać sądy (wydziały) hipoteczne o dokonaniu w rejestrach zmian, mogących być przedmiotem wpisów do ksiąg wieczystych (hipotecznych, gruntowych).

Rozporządzenie Ministrów: Skarbu i Sprawiedliwości określi sposób dokonywania zawiadomień, wymienionych w ustępach poprzedzających, oraz dalszy tryb postępowania z otrzymanymi zawiadomieniami. Rozporządzenie to może również na poszczególnych obszarach Państwa wyłączyć całkowicie lub częściowo obowiązek przesyłania zawiadomień przez urzędy prowadzące rejestry sądom (wydziałom) hipotecznym.

Właściciel nieruchomości obowiązany jest w terminie 90 dni zawiadomić właściwy urząd prowadzący rejestry o dokonaniu zmian dotyczących jego nieruchomości, a będących przedmiotem wpisu do rejestru. Do zawiadomienia należy dołączyć dokumenty uzasadniające te zmiany, jeżeli takie dokumenty zostały sporządzone.

Przepisów ustępu poprzedzającego nie stosuje się w przypadku, gdy obowiązek zawiadomienia ciąży na sądach lub urzędach.

Rozporządzenie Ministra Skarbu, wydane w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Reform Rolnych, oznaczy wysokość opłat, jakie uiścić winni właściciele (posiadacze) nieruchomości za wykonanie czynności ewidencyjnych, dotyczących ich gruntów.

Odpisy i wyciągi z akt oraz kopie planów będą wydawane na warunkach, określonych rozporządzeniem Ministra Skarbu, wydanym w porozumieniu z interesowanymi Ministrami.

Z dniem wejścia w życie ustawy stracą moc obowiązującą wszelkie przepisy, dotyczące przedmiotów objętych nią, a w szczególności:

1) art. 11 ustawy z dnia 26 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego (Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 203);

2) ustawa z dnia 24 maja 1869 r. o uregulowaniu podatku gruntowego (Dz. u. p. austr. Nr. 88);

3) ustawa z dnia 23 maja 1883 r. o ewidencji katastru podatku gruntowego (Dz. u. p. austr. Nr. 83);

4) ustawa z dnia 12 lipca 1896 r. o rewizji katastru podatku gruntowego (Dz. u. p. austr. Nr. 121);

5) ustawa z dnia 21 maja 1861 r. o nowym uregulowaniu podatku gruntowego (Zb. ust. prusk. str. 253);

6) ustawa z dnia 8 lutego 1867 r. o ostatecznym rozliczeniu i pobieraniu podatku gruntowego w sześciu wschodnich prowincjach państwa i o zażaleniach co do nadmiernego obciążenia podatkiem gruntowym (Zb. ust. prusk. str. 185);

7) ustawa z dnia 26 czerwca 1875 r. o sprostowaniu katastru gruntowego oraz ksiąg gruntowych przed potwierdzeniem recesów przy podziałach (Zb. ust. prusk. str. 325).

Przepisy, wymienione w ustępie poprzedzającym w pkt. 2) — 7), będą stosowane w poszczególnych miejscowościach do czasu założenia dla tych miejscowości rejestrów gruntowych.

Uzasadnienie projektu głosi:

Polska odziedziczyła po b. zaborcach kataster pruski na ziemiach województw zachodnich *) i kataster austriacki na ziemiach województw południowych. Południowa część powiatu nowotarskiego posiada kataster węgierski, bardzo zbliżony do austriackiego. Województwa centralne i wschodnie nie posiadają katastru w znaczeniu nowożytnym, t. j. opartym na pomiarze i dokładnej klasyfikacji gruntów.

Ustawy obowiązujące w katastrze są przestarzałe. W województwach zachodnich podstawą do założenia katastru była dotychczas obowiązująca ustawa z dnia 21 maja 1861 r. o nowym uregulowaniu podatku gruntowego (Zb. ust. prusk. str. 253). W województwach południowych obowiązuje ustawa z dnia 23 maja 1883 r. o ewidencji katastru podatku gruntowego (Dz. u. p. austr. Nr. 83). Od czasu wydania tych ustaw zmieniły się stosunki gospodarcze i prawne, wymagające dostosowania przepisów do faktycznych warunków.

Techniczny operat katastralny jest różny. Operat ten uzupełnia się i odnawia na podstawie różnych instrukcyj, wynikłych z odrębności ustawodawstwa katastralnego, co przeszkadza wszelkiej unifikacji, nawet w tych granicach, w których byłaby ona możliwa. Ta różnorodność i nieaktulaność przepisów katastralnych nie pozwala oprzeć przyszłej ewidencji gruntów na żadnym z istniejących systemów i wymaga stworzenia nowych jednolitych podstaw do wymiaru podatku gruntowego.

*) W oryginale mylnie — „wschodnich". (Przyp. Red.).

Wyniki klasyfikacji gruntów, dokonanej w czasie minionych dwóch lat na przestrzeni około 9 milionów hektarów, pozostają dotąd w operatach klasyfikacyjnych, nie wykorzystane dla celów ewidencyjnych i katastralnych.

Postanowienia artykułów 1 i 11 ustawy z dnia 26 marca 1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego (Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 203) nakładają wprawdzie obowiązek założenia ewidencji sklasyfikowanych gruntów w rejestrach gruntowych, lecz ustawa ta nie podaje zasad prowadzenia rejestrów w zgodności ze zmieniającym się stanem na gruncie oraz nie określa zasad wykorzystania tych rejestrów do innych celów, nie uprawnia do zniesienia istniejących, przestarzałych katastrów. Uniemożliwia to wykorzystanie uprawnień zawartych w tych przepisach, gdyż założenie rejestrów na ich podstawie stworzyłoby podwójny operat katastralny.

Przyczyny te zmuszają do zniesienia dotychczasowych ustaw katastralnych, a wprowadzenia jednolitej ustawy z mocą obowiązującą na obszarze całego Państwa. Niniejszy projekt zmierza do wprowadzenia ewidencji gruntów w takich operatach, by mogły one w przyszłości być użyte jako zaczątek jednolitych ksiąg hipotecznych. Plany, sporządzane w związku z zakładaniem rejestrów gruntowych, służyć będą mogły dla celów hipotecznych, wojskowych, przebudowy ustroju rolnego, rozbudowy miast oraz innych celów publicznych i prywatnych.

LIKWIDACJA MORATORIUM HIPOTECZNEGO

IZBY USTAWODAWCZE WOBEC RZĄDOWEGO PROJEKTU USTAWY

Rządowy projekt ustawy *o ulgach w spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych* (druk sejmowy Nr. 585), którego tekst podaliśmy w ostatnim numerze (str. 4), przeszedł już przez izby ustawodawcze.

Na posiedzeniu Sejmu dnia 16 grudnia 1937 r. i na posiedzeniu Senatu dnia 4 stycznia r. b. — projekt został przyjęty, jednakże z bardzo istotnymi poprawkami, przy czym Senat wprowadził zmiany w tekście, uchwalonym przez Sejm, wobec czego sprawa na gruncie parlamentarnym nie jest jeszcze zakończona.

W szczególności obie Izby zgodnie podzieliły projekt na dwie części, a mianowicie: 1) ustawę *o spłacie niektórych wierzytelności hipotecznych* i 2) ustawę *o ułatwieniach w zaciąganiu pożyczek w listach zastawnych.*

NOWELIZACJA USTAWY STEMPLOWEJ

WIADOMOŚCI WSTĘPNE I KILKA UWAG KRYTYCZNYCH

W ostatnich dwóch numerach zaznaczyliśmy, że dojrzewa projekt wszechstronnej nowelizacji obowiązującej ustawy o opłatach stemplowych. Tekst projektu rozesłany został przez Ministerstwo Skarbu do zaopiniowania organom samorządu gospodarczego. W ten sposób projekt wpłynął na porządek dzienny dyskusji publicznej, której pierwsze przejawy na łamach prasy codziennej nakazują oczywiście i nam podjęcie sprawy na forum publicznym. Dotychczas bowiem sprawa była rozważana wewnętrznie przez poszczególne Rady Notarialne i stanie się przedmiotem obrad XVII Konferencji Prezesów i Wiceprezesów R. N., wyznaczonej na dzień 8 b. m.

Opracowany przez Ministerstwo Skarbu projekt noweli do u. o. s., którym zajmiemy się z tego miejsca szczegółowo, gdy wpłynie on do Sejmu, obejmuje w 40 punktach zmianę licznych przepisów obowiązującej ustawy. W szczególności projekt wprowadza kilka poprawek proceduralnych, obniża niektóre stawki (opłatę alienacyjną z 4,4% na 3%), a ponadto:

a) przekreśla instytucję t. zw. szacunku prawnego i wprowadza swoistą koncepcję paraliżowania fałszywych szacunków w drodze następnej oceny obiektu transakcji przez biegłych (pkt. 3);

b) uzupełnia art. 54 u. o. s. postanowieniem, rozciągającym w pewnych wypadkach opłaty (z wyłączeniem podatku od darowizn) na umowy, ustanawiające obowiązek świadczeń wzamian za przeniesienie własności nieruchomości (pkt. 15);

c) dodaje nowy art. 162, stanowiący, że notariusze pod odpowiedzialnością dyscyplinarną związani są wskazówkami i zarządzeniami, wydanymi przez Ministra Skarbu w zakresie wymiaru i poboru opłat stemplowych (pkt. 39).

*

Koncepcja, podana pod a), poparta w projekcie obszernym uzasadnieniem, a ponadto przedstawiona w dodatnim świetle w „Polsce Gospodarczej", organie Ministerstw gospodarczych (por. *B. Tomaszewski:* „Ustalenie wartości nieruchomości dla celów podatkowych" — zeszyt 49, 1937 r., str. 1578), spotkała się ze zdecydowanym sprzeciwem organów samorządu gospodarczego, jak świadczy następujące ujęcie w pismach codziennych (cyt. wg. „Kurjera Warszawskiego", Nr. 351 z dnia 22 grudnia 1937 r.):

Komisja skarbowa Związku izb przemysłowo-handlowych, rozważając projekt nowelizacji ustawy o opłatach stemplowych, doszła do wniosku, że zamiast zapowiedzianego udoskonalenia systemu opłat stemplowych, przynosi jeszcze większe skomplikowanie tej najdokuczliwszej ze wszystkich danin publicznych. Przede wszystkim zapowiedziane w Sejmie przez ministra skarbu obniżenie opłaty stemplowej z 6,4 proc. na 5 proc. przy przejściu nieruchomości na własność drugiej osoby, a mające „służyć wzmożeniu i ułatwieniu obrotów nieruchomościami", zostało związane z nowym przepisem, „ulepszającym metody walki z nadużyciami podatkowymi". Przepis ten przewiduje nadanie urzędom skarbowym prawa szacunku wartości rzeczywistej nieruchomości w ciągu 3-ch lat od daty jej sprzedaży. Różnica między wartością sprzedażną a oszacowaną przez urząd może być następnie obciążona podwójną wysokością opłaty stemplowej oraz kosztami biegłych. Przyjęcie tych zasad zahamowałoby zupełnie obrót nieruchomościami i spowodowałoby spadek ich cen. Ryzyko bowiem ewentualnych dopłat wywoływałoby zatrzymywanie przez nabywcę części sumy nabycia jako rezerwy na nieznane należności.

Również pojęcie „wartości rzeczywistej" nieruchomości, którą ustalałby urząd skarbowy jest zdaniem Związku Izb niejasne i niebezpieczne ze względu na liczne wypadki kupna okazyjnego, gdy sprzedawca musi w danym czasie za wszelką cenę nawet niższą od istotnej wartości — zbyć objekt. W tych wypadkach urzędy skarbowe na podstawie swego szacunku żądałyby opłaty stemplowej od wartości wyższej niż cena kupna. Tą drogą opłata ta przeistoczyłaby się w podatek majątkowy, względnie w podatek od przyrostu majątkowego. Z tych względów Komisja doszła do wniosku, że gdyby projektowana obniżka opłat stemplowych miała być związana z wprowadzeniem omówionych przepisów, to należałoby raczej zrezygnować z jej „dobrodziejstw".

*

Zanotowane w powyższym sumarycznym z konieczności zestawieniu pod: a), b) i c) — trzy punkty projektu noweli do ustawy stemplowej są przedmiotem następujących wstępnych uwag krytycznych, których dalsze rozwinięcie nastąpi, jak zaznaczyliśmy, z chwilą, gdy projekt po ostatecznym opracowaniu wpłynie do Sejmu i stanie się wtedy siłą rzeczy przedmiotem wszechstronnej wymiany zdań.

Projekt noweli do ustawy stemplowej poza zasadniczą zmianą art. 58 u. o. s., obejmującą obniżenie opłaty stemplowej od przeniesienia własności nieruchomości z dotychczasowej skali 4% wraz z dodatkiem 10% na 3% bez dodatku 10% oraz w wypadku gdy nabywca jest małżonkiem lub potomkiem zbywcy na 2%, przyczym przy opłacie stemplowej 3% opłata komunalna wynosić będzie jak dotychczas 2%, zaś w innych wypadkach połowę opłaty stemplowej — zawiera jeszcze kilka bardzo doniosłych postanowień dotyczących zarówno zakresu działania notariuszów, jak i samych notariuszów, jako organów wymiaru i poboru opłat stemplowych.

Przedewszystkiem Ministerstwo Skarbu proponuje wyeliminowanie z ustawy wszelkich przepisów dotyczących szacunku prawnego, wychodząc z założenia, że podanie co do tego ścisłych reguł jest niemożliwe. Zamiast tego w punkcie 3. projektu wprowadza się (jako art. 7-a u. o. s.) postanowienie tej treści, iż jeżeli istnieje uzasadniona przyczyna do przypuszczenia, że podana przez podatnika wartość rzeczy bądź wartość świadczeń wzajemnych nie wyraża wartości rzeczywistej, to jest odpowiadającej rzeczom tego samego rodzaju w czasie sporządzenia pisma podlegającego opłacie, oraz że wartość rzeczywista jest wyższa conajmniej o 10% od podanej

przez podatnika, to urząd skarbowy ustali wartość po zasięgnięciu opinji biegłych. Podatnik jest obowiązany pokryć koszty biegłych, jeżeli wartość ustalona na podstawie ich opinji przewyższa więcej niż o 25% kwotę podaną przez podatnika. W tym też wypadku podatnik do różnicy między kwotą przez siebie podaną a ustaloną na podstawie opinji biegłych winien uiścić opłatę dwukrotnie wyższą od normalnej. W razie jeżeli różnica mieści się między 10% a 25% następuje zwykły dodatkowy wymiar.

Powyższy przepis uzasadnia Ministerstwo Skarbu koniecznością walki z niesumiennością podatników, którzy podają dane faktyczne niezgodne z prawdą. Jakkolwiek motyw ten zasługuje oczywiście na uwzględnienie, jednakże nie wydaje się, aby omawiany projekt rozwiązywał ten problem w sposób zgodny z potrzebami obrotu gospodarczego. Projekt bowiem nie czyni żadnej różnicy między wypadkiem, kiedy strony podają świadomie w akcie fałszywą wartość, ukrywając rzeczywistą cenę sprzedaży, a wypadkiem kiedy cena sprzedaży została w akcie podana rzetelnie. O ile w pierwszym wypadku wszelkie surowe rygory wobec niesumiennego podatnika są uzasadnione, o tyle w drugim wypadku trudno dopatrzyć się słusznych racji, aby podatnika karać dodatkowym podwójnym wymiarem opłaty stemplowej, jeżeli udało mu się nieruchomość korzystnie nabyć, co mogło być jedynym z jego strony motywem zawarcia transakcji. Niewiadomo również w jaki sposób ma w takim wypadku uczciwy podatnik postępować, nie chcąc się narazić na dodatkowe nieprzewidziane opłaty stemplowe. Musiałby chyba przed każdą umową wzywać do oszacowania biegłych, którzyby mu wykazali istotną wartość nieruchomości, mającą być niezależnie od ceny sprzedaży podstawą wymiaru opłaty stemplowej. Ponieważ jednak nieruchomości nie posiadają wartości bezwzględnej i różnice oszacowania mogą być wielkie, więc ten środek również nie broni uczciwego podatnika od przykrych niespodzianek ze strony urzędu skarbowego.

Sprawa ta łączy się z punktem 15. projektu, który stanowi uzupełnienie do art. 54 u. o. s. Według projektowanego przepisu podlega mianowicie opłacie stemplowej, a nie podlega podatkowi od darowizn, pismo stwierdzające umowę, na mocy której jedna strona zobowiązuje się przenieść własność nieruchomości a druga strona obowiązana jest do świadczeń, których wartość obliczona w myśl ustawy stemplowej wynosi więcej niż połowę wartości danej nieruchomości. Jeżeli zatym następuje przeniesienie nieruchomości tytułem darmym n. p. w rodzinie, a nabywca przyjmuje obowiązek wypłaty rodzeństwa i przejmuje długi, to skoro tylko wartość tych świadczeń wzajemnych przewyższa połowę wartości nieruchomości, wymierza się opłatę stemplową od wartości całej nieruchomości, tak jak od zwyczajnego kupna. Przyjęta przez projekt zasada nie wydaje się słuszna, a stanowić będzie dotkliwe obciążenie, zwłaszcza drobnych płatników. Kontrakty darowizny w rozumieniu skarbowym na wsi przestaną zupełnie istnieć, ponieważ w każdym wypadku zbywca czy to w formie dożywocia, czy też zabezpieczenia części koniecznej swoich dzieci zastrzega sobie świadczenia wzajemne w wysokości przewyższającej połowę wartości zapisanych nieruchomości. Dotychczas, jak wiadomo, umowę taką traktowano z punktu widzenia skarbowego jako darowiznę, o ile wartość tych świadczeń wzajemnych nie przewyższała wartości nieruchomości. Obowiązywały tu także skomplikowane reguły ustalone w wykładniach W. 19/216/29 i 26/226/29. Projekt wprowadza wprawdzie przez swoją rygorystyczną zasadę pewne uproszczenie przy obliczaniu opłat stemplowych, ale niestety dzieje się to wyłącznie kosztem podatnika, co w wielu wypadkach odstraszać będzie ludzi od porządkowania swoich spraw majątkowych za życia.

Jakkolwiek więc projekt przez obniżenie opłaty przenośnej forytuje obrót nieruchomościami, to z drugiej strony przez zagrożenie uczciwego podatnika opłatami przenośnymi w podwójnym wymiarze niedającymi się przewidzieć w kalkulacji oraz przez prawie zupełne wyeliminowanie darowizn a podciągnięcie ich pod pojęcie umów odpłatnych, stwarza znaczny hamulec i utrudnienie w obrocie nieruchomościami.

Specjalną uwagę zwrócić należy na ogromnie surowy przepis punktu 39. projektu, który wprowadza nowy art. 162 u. o. s., stanowiący, że o ile ustawa stemplowa lub przepisy wykonawcze wydane na jej podstawie zobowiązują notariuszów lub innych funkcjonariuszów publicznych do wykonywania czynności mających na celu wymierzenie lub pobór opłaty stemplowej, funkcjonariusze ci są związani wskazówkami i zarządzeniami, wydanymi przez Ministra Skarbu celem wykonania rzeczonych norm — pod odpowiedzialnością dyscyplinarną.

Oczywiście każdy funkcjonariusz, a również i notariusz, który świadomie narusza pewne przepisy prawne, a więc także przepisy ustawy o opłatach stemplowych, i nie stosuje się do poleceń i instrukcji właściwej władzy, naraża się na odpowiedzialność dyscyplinarną. Projekt jednak idzie tu o wiele dalej wprowadzając zupełnie wyjątkowe przepisy o odpowiedzialności dyscyplinarnej, która może być uzasadniona nawet tam, gdzie ze strony notariusza nie ma bynajmniej złej woli, gdzie ma miejsce błąd, przeoczenie lub też mylna interpretacja przepisu, rozporządzenia czy wskazówki. A przecież uwzględ-

nić należy, że owe „wskazówki i zarządzenia" wydawane są w rozmaitej formie, często w formie wykładni odnoszących się do pewnego oznaczonego wypadku, że zbiór tych wskazówek i wykładni jest dzisiaj już ogromnie rozległy, a od czasu ukazania się komentarza P. *Achillesa Rosenkranza* z roku 1933 nie ma zadnego wydawnictwa, któreby w sposób systematyczny umożliwiały prędką orientację notariuszom przy załatwianiu czynności prawnej. Wszak strony nie mogą czekać aż notariusz przeglądnie wszystkie te materiały, a w takim wypadku możliwość pomyłki jest znaczna, chociaż jak dotąd nie sądzę, aby stwierdzono, że notariusze podobne pomyłki tak często popełniali, aby wprowadzenie tak wyjątkowego przepisu było konieczne i celowe.

W końcu zaznaczyć należy, że projekt chociaż bardzo obszerny (a nawiasem mówiąc w sposób niezbyt jasny, pełny odsyłaczy i powoływań się na inne artykuły zredagowany), przechodzi do porządku dziennego nad uregulowaniem licznych bolączek utrudniających obrót gospodarczy, że wymienimy tylko podwójne ostemplowanie wypisów od pełnomocnictw, wysokie opłaty od wypisów i od „wezwań" notarialnych, zupełnie rozbieżne między treścią ustawy a ustaloną praktyką uregulowanie sprawy opłat od kaucji hipotecznych, od kaucji na zabezpieczenie kredytu wekslowego i t. p., które to wszystkie sprawy przy sposobności tak wielkiej objętościowo noweli, wchodzącej w wielu wypadkach w bardzo już kazuistyczne szczegóły, powinny być uregulowane.

DR STEFAN BREYER.

OBNIŻENIE OPŁAT ALIENACYJNYCH

DOTYCHCZASOWE KOLEJE PROJEKTU RZĄDOWEGO

Przedstawiony w ostatnim numerze projekt ustawy *o opłatach stemplowych i sądowych związanych z przeniesieniem własności nieruchomości* (druk sejmowy Nr 578) był dnia 22 grudnia 1937 r. przedmiotem obrad Komisji skarbowej Sejmu, która do tekstu projektu rządowego wprowadziła następujące istotne poprawki:

1. Termin stosowania 1%-owej wyjątkowej stawki opłaty alienacyjnej od przeniesienia własności nieruchomości wiejskich mniejszej wartości, przewidziany w projekcie na dzień 31 grudnia 1939 r., przedłużony został przez Komisję sejmową do dnia 31 grudnia 1940 roku;

2. zakres stosowania ustawy został rozszerzony przez Komisję skarbową Sejmu nie tylko w czasie, ale i materii, a mianowicie: gdy projekt rządowy ustalał najwyższą wartość nieruchomości, uzasadniającą stosowanie obniżonej opłaty alienacyjnej. na 5.000 zł., to Komisja skarbowa podniosła tę górną granicę — do 10.000 zł.;

3. sejmowa Komisja skarbowa poszła ponadto jeszcze dalej, wysunąwszy koncepcję bardziej ograniczonych ulg w opłatach alienacyjnych przy wartości obiektu transakcji, przekraczającej kwotę 10.000 zł., w granicach do 25.000 zł.

Niebawem sprawa wpłynie na plenum Sejmu, a wtedy dopiero okaże się, jakie są szanse utrwalenia tych dość daleko idących poprawek do projektu rządowego, jakie wprowadziła Komisja Skarbowa Sejmu.

PROJEKT PRAWA RZECZOWEGO

W DRUGIM CZYTANIU KOMISJI KODYFIKACYJNEJ

Jak to już zanotowaliśmy w ostatnim numerze (str. 17), dnia 15 grudnia 1937 r. podkomisja specjalna Komisji Kodyfikacyjnej przystąpiła do drugiego czytania Projektu Prawa Rzeczowego.

Podkomisja ma przed sobą bardzo trudne zadanie powtórnego pogłębienia całego projetku z uwzględnieniem 26 umotywowanych opinii krytycznych, których zestawienie systematyczne, jak to już zaznaczaliśmy, ogłasza właśnie w obszernym opracowaniu „Gazeta Sądowa Warszawska".

Znając skład osobowy podkomisji, nie można ani na chwilę wątpić, że podoła ona zwycięsko stojącemu przed nią zadaniu i że w niedługim już względnie czasie projekt polskiego prawa rzeczowego będzie ostatecznie sformowany. Posiedzenia podkomisji mają się w bieżącym roku odbywać na kilkudniowych sesjach w zasadzie każdego miesiąca, co pozwala własnie przypuszczać, że w ciągu rozpoczynającego się roku sprawa będzie walnie posunięta naprzód.

Na tym jednak nie koniec, gdyż z kolei — niezależnie od równoległych prac przygotowawczych — podkomisja będzie musiała przystąpić do opracowania przepisów przechodnich do projektu prawa rzeczowego, a będzie to praca szczególnie trudna.

Tak więc droga jest jeszcze długa i żmudna, ale w atmosferze uznania i zaufania całego świata prawniczego, w jakiej podkomisja prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej pracuje, droga ta doprowadzi niezawodnie do wytkniętego celu.

Kolejna sesja podkomisji rozpoczyna się dnia 12 stycznia r. b.

PRAWO MAJĄTKOWE MAŁŻEŃSKIE

PROJEKT KOMISJI KODYFIKACYJNEJ Z PIERWSZEGO CZYTANIA

Jako druk Komisji Kodyfikacyjnej ogólnego zbioru Nr 93 — ukazał się Projekt Prawa Małżeńskiego Majątkowego, uchwalony w pierwszym czytaniu przez właściwą podkomisję.

Projekt, do którego uwagi nadsyłać można przed dniem *1 marca 1938 r.*, poprzedzony jest następującym wstępem (cyt. — z własnymi wybiciami):

Podkomisja prawa małżeńskiego majątkowego rozpoczęła pracę 16 stycznia 1934 w składzie następującym: przewodniczący — prezydent Komisji *Bolesław Pohorecki*, referent — prof. *Karol Lutostański*, członkowie — sędzia S. N. *Włodzimierz Dbałowski*, adw. *Henryk Konic*, sędzia S. N. *Bronisław Stelmachowski*. Z końcem czerwca 1934 skład powyższy uległ zmianie wskutek zgonu adw. *Henryka Konica* oraz powołania nowych członków — prof. *Ignacego Łyskowskiego* i adw. *Józefa Skąpskiego*. W pierwszym składzie podkomisja odbyła 3 posiedzenia, w drugim — 89, czyli ogółem 92.

Podkomisja rozważyła trzy projekty, przedstawione jej kolejno przez referenta.

Pierwszy z nich ograniczał się do opracowania rządu powszechnego. Opierał się na zasadach następujących:

Każdy z małżonków zachowuje w ciągu małżeństwa własność zarówno swego majątku osobistego, jak i dorobkowego; z chwilą ustania małżeństwa majątek dorobkowy małżonków ulega podziałowi między nich w równych częściach. Do ważniejszych czynności każdy z małżonków potrzebuje zgody współmałżonka lub, gdyby jej nie otrzymał, zezwolenia sądu. Małżonek zarządza swym majątkiem; jeżeli zarządza również majątkiem współmałżonka, uważany jest za pełnomocnika i obowiązany jest do zdawania rachunku. Celem dokonania działów wyodrębnia się najpierw z całego majątku małżonka jego majątek osobisty, a czysta masa majątków dorobkowych małżonków dzieli się między nimi po połowie. Małżonek może nie przyjąć udziału, który nań przypada. Małżonek pozostały przy życiu ma wybór przedmiotów. Jeżeli udział małżonka jest małej wartości, może on zatrzymać najniezbędniejsze urządzenie domowe oraz konieczne do prowadzenia zawodu narzędzia pracy, chociażby przez to część należna innym spadkobiercom ulec miała zmniejszeniu.

W drugim projekcie zostały rozwinięte obok rządu powszechnego rządy na oświadczeniu woli stron oparte, rząd przymusowy oraz instytucje majątku zapasowego i księgi rządów majątkowych.

Projekt ten stanowił próbę oparcia rządu powszechnego na zasadzie wspólności dorobku, realizowanej w pełni już podczas trwania związku małżeńskiego, nie zaś dopiero po ustaniu małżeństwa, jak to czynił projekt pierwszy. W związku z tym wprowadzono przepisy o zarządzie majątkiem wspólnym (dorobkowym) oraz o odpowiedzialności każdego z małkonków już to z majątku osobistego, już to ze wspólnego. Według projektu każdy z małżonków ma w granicach t. zw. prostego zarządu prawo zarządzania majątkiem wspólnym, który znajduje się w jego osobistym posiadaniu lub w posiadaniu łącznym z drugim małżonkiem. Czynności, przekraczające zakres prostego zarządu, wymagają do swej ważności zgody współmałżonka lub zezwolenia sądu. W niektórych przypadkach można sądownie odebrać małżonkowi prawo zarządu majątkiem wspólnym.

Jako rządy ustanawiane z woli małżonków, projekt przewidywał rządy: rozdzielności, podziału dorobku, wyłączności oraz wspólności.

Trzeci projekt stanowił częściowy powrót do zasad pierwszego, o ile chodzi o rząd powszechny. Rządy ustanawiane z woli stron zostały oparte na przepisach projektu drugiego z tą wszakże odmianą, że szerzej rozbudowano rząd wspólności.

Ten trzeci projekt stał się podstawą projektu, przyjętego przez podkomisję w pierwszym czytaniu.

Dla informacji podajemy w ogólnym układzie wyciąg z Projektu:

TYTUŁ I. RZĄD POWSZECHNY.

Dział I. Zasady ogólne.

Art. 1. Stosunki majątkowe małżonków podlegają rządowi powszechnemu, jeżeli małżonkowie nie poddali ich rządowi odmiennemu, albo jeżeli z mocy samego prawa lub na skutek orzeczenia sądu nie podlegają one rządowi przymusowemu.

Art. 2. § 1. Każdy z małżonków zachowuje własność swego majątku osobistego i dorobkowego; może nim rozrządzać i zarządzać, o ile prawo niniejsze nie stanowi w tym względzie ograniczeń.

§ 2. Dorobek obojga małżonków, jaki się po ustaniu rządu powszechnego okaże, stanowi ich wspólną własność w równych częściach.

§ 3. Udział, jaki małżonkowi przypada z dorobku, nie wpływa na prawa spadkowe małżonka po współmałżonku.

§ 4. Nie można rozporządzać udziałem w dorobku ani zajmować tego udziału, dopóki trwa rząd powszechny.

Art. 5. W razie wątpliwości majątek uznaje się za dorobkowy.

Dział II. Dowód własności.

Art. 6. Jeżeli małżonkowie sporządzili łącznie wykaz majątku ruchomego jednego z nich lub ich obojga, uważa się w stosunkach między małżonkami, że osoba właściciela została w wykazie prawidłowo ustalona.

Art. 7. Wykaz, sporządzony przed zawarciem małżeństwa, stwarza wobec wierzycieli małżonków domniemanie co do osoby właściciela; takież domniemanie stwarza wykaz, w czasie małżeństwa sporządzony, jednak nie później, jak na rok przed wszczęciem sporu co do osoby właściciela majątku lub przed wytoczeniem sprawy, w której toku spór ten powstał, a w przypadku wszczęcia postępowania układowego lub upadłościowego — na dwa lata przed złożeniem wniosku o to postępowanie.

Art. 10. *§ 1.* Wykaz majątku sporządza się w akcie urzędowym lub w akcie prywatnym należycie uwierzytelnionym.

§ 2. Jeżeli wykaz sporządzono przed zawarciem małżeństwa, uwierzytelnienia może dokonać urzędnik stanu cywilnego, który sporządza akt małżeństwa.

§ 3. Każdy z małżonków ponosi koszt wykazu w stosunku, w jakim opis jego majątku wpłynął na wysokość tego kosztu.

Dział III. Zarząd i rozrządzanie majątkiem.

Art. 12. Małżonek obowiązany jest zarządzać swym majątkiem w interesie rodziny; w szczególności, po pokryciu kosztów zarządu oraz ciężarów publicznych i prywatnych tego majątku, powinien zaspokoić przede wszystkim przypadające nań ciężary utrzymania rodziny.

Art. 16. *§ 1.* Małżonek nie może bez zgody współmałżonka na piśmie wyrażonej:

1) zbywać ani obciążać nieruchomości;

2) czynić darowizn, chyba że chodzi o zwyczajowe podarki;

3) wypuszczać nieruchomości w najem lub w dzierżawę na czas powyżej lat dziesięciu.

§ 2. Ograniczenia, przewidziane w artykule niniejszym, będą na wniosek małżonka ujawnione w księdze wieczystej na podstawie aktu małżeństwa; zgoda współmażonka nie jest potrzebna.

Art. 17. § 1. Jeżeli współmałżonek odmawia zgody albo też nie ma możności oświadczenia swej woli, sąd zezwoli małżonkowi na daną czynność, skoro uzna, że wzgląd na dobro rodziny lub na bezpieczeństwo przyszłego udziału współmałżonka w dorobku nie stoi temu na przeszkodzie.

§ 2. Sąd może uzależnić udzielenie zezwolenia od dostatecznego zabezpieczenia praw współmałżonka.

Art. 20. § 1. Jeżeli czynności prawnej, która wymaga zgody współmałżonka lub zezwolenia sądu, dokonano bez tej zgody lub bez tego zezwolenia, małżonek w swych prawach pominięty może w ciągu trzech miesięcy od dowiedzenia się o dokonanej czynności, a najpóźniej w rok od jej dokonania, żądać jej unieważnienia.

§ 2. Nie można żądać unieważnienia czynności prawnej pod tytułem odpłatnym, jeżeli nabywca działał w dobrej wierze co do tego, że zgoda nie była potrzebna, albo że została dana należycie.

Dział IV. Podział dorobku.

Art. 27. Z chwilą ustania rządu powszechnego ustala się dorobek małżonków przy uwzględnieniu postanowień poniższych.

Art. 28. § 1. Należy najpierw ustalić wysokość majątku osobistego każdego z małżonków, uwzględniając w obliczeniu zarówno zwroty, które przypadają na rzecz majątku osobistego bądź z pozostałego własnego majątku małżonka, bądź z majątku współmałżonka, jako też zwroty, które z majątku osobistego należą się tym majątkom; wysokość zwrotu ocenia się według wartości z daty rozrachunku.

§ 2. Po ustaleniu w ten sposób majątku osobistego każdego z małżonków oraz po jego wyodrębnieniu, pozostałość stanowić będzie majątek dorobkowy małżonka.

§ 3. Z majątków dorobkowych obojga małżonków, jakie okażą się po odtrąceniu od każdego z nich jego obciążeń, tworzy się masę wspólną dorobku, który zostaje podzielony po połowie między małżonków lub ich spadkobierców.

Art. 39. § 1. W razie ustania rządu powszechnego wskutek śmierci małżonka, małżonek pozostały przy życiu obowiązany jest sporządzić wykaz majątku obojga małżonków.

§ 2. Jeżeli małżonek tego obowiązku nie dopełnił w ciągu sześciu miesięcy, a po zmarłym zostało dziecko wspólne, małżonek traci prawo użytkowania na majątku dziecka.

Art. 40. Każdy uczestnik działów może żądać wpisania na akcie małżeństwa wzmianki o ich dacie, składając uwierzytelniony akt działów w oryginalne lub w uwierzytelnionym odpisie celem dołączenia go do zbioru dokumentów właściwej księgi aktów stanu cywilnego.

TYTUŁ II. RZĄDY WYJĄTKOWE.

Dział I. Rząd przymusowy.

Art. 41. Małżonkowie z mocy prawa podlegają rządowi rozdzielności w razie:

1) jeżeli małżeństwo zawiera osoba, która, nie mając zdolności do działań prawnych, nie otrzymała zgody przedstawiciela ustawowego na zawarcie małżeństwa, albo osoba, której ogłoszono upadłość;

2) jeżeli małżonek został ubezwłasnowolniony albo ogłoszono mu upadłość; w tych przypadkach rząd rozdzielności obowiązuje od daty wszczęcia postępowania o ubezwłasnowolnienie lub o ogłoszenie upadłości.

Art. 42. § 1. Sąd, na żądanie współmałżonka lub jego przedstawiciela ustawowego, ustanowi w zamian rządu dotychczasowego rząd rozdzielności, jeżeli stwierdzi, że w ramach rządu dotychczasowego małżonek nie daje rękojmi przestrzegania interesów współmałżonka lub rodziny.

§ 2. Takiej zmiany rządu można żądać w szczególności w razie, jeżeli małżonek:...

§ 2. Orzeczona przez sąd zmiana rządu obowiązuje małżonków od daty wszczęcia postępowania.

Dział II. Rządy ustanawiane z woli małżonków.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

Art. 43. § 1. Osoby wstępujące w związek małżeński mogą przez zgodne oświadczenie woli przyjąć rząd majątkowy odmienny od rządu powszechnego.

§ 2. Małżonkowie mogą podczas trwania małżeństwa zmienić za zobopólną zgodą dotychczasowy rząd na inny.

Art. 44. Nie można zmieniać rządu przymusowego, dopóki trwa przyczyna jego ustanowienia, w szczególności — dopóki nie zostanie przez sąd stwierdzone, że upadły zaspokoił swoich wierzycieli.

Art. 45. Nieważne jest ustanowienie rządu majątkowego, sprzecznego z zasadami rządów przewidzianych w niniejszym prawie.

Art. 46. § 1. Oświadczenie małżonków o ustanowieniu rządu odmiennego od rządu powszechnego albo o zmianie rządu dotychczasowego na inny powinno być, pod nieważnością, złożone w akcie notarialnym sporządzonym z osobistym udziałem obojga małżonków.

§ 2. Oświadczenie o zmianie rządu dotychczasowego wymaga nadto zatwierdzenia sądu.

§ 3. Sąd zatwierdza zmianę po wysłuchaniu małżonków i po stwierdzeniu jej zasadności.

Art. 47. § 1. Małżonkowie mogą powoływać się wobec osób trzecich na ustanowienie rządu majątkowego albo na jego zmianę dopiero po ich ujawnieniu w księdze rządów małżenskich.

§ 2. To samo dotyczy orzeczeń sądowych w przedmiocie majątkowych stosunków małżeńskich.

Art. 48. Zmiana rządu czy to dobrowolna, czy przymusowa oraz inne czynności prawne małżonków nie mogą naruszać dotychczasowych praw wierzyciela do majątku małżonka; jednak małżonek, który nabył majątek współmałżonka, stanowiący zabezpieczenie praw jego wierzyciela, nie odpowiada ponad wartość nabytego majątku.

Art. 49. § 1. W razie zmiany rządu należy dokonać rozrachunku ostatecznego, z tytułu dotychczasowych stosunków majątkowych między małżonkami, według zasad rządu, któremu małżonkowie podlegali przed zmianą.

§ 2. Małżonek, którego część udziału została po dokonanym rozrachunku w ręku współmałżonka, może żądać jej zabezpieczenia do czasu wypłaty.

Art. 50. Zastrzeżenie na rzecz małżonka udziału przewyższającego połowę masy, jaka ulegnie podziałowi przy ustaniu rządu majątkowego, nie może naruszyć części obowiązkowej spadkobierców zmarłego współmałżonka.

Art. 51. Przy wszystkich rządach majątkowych stosuje się odpowiednio postanowienia rządu powszechnego co do:

1) dowodu własności majątku małżonków;

2) zakazu zbywania i oddawania w zastaw bez zgody współmałżonka przedmiotów pierwszej potrzeby;

3) sądowego ustalenia wysokości udziału małżonków w ponoszeniu ciężarów utrzymania rodziny;

4) sposobu wpłacania do rąk jednego z małżonków tego ich udziału;

5) praw małżonka zachowania w naturze na swój udział niektórych przedmiotów wspólnego użytku, zajętych przez wierzyciela współmałżonka.

Rozdział II. Rząd rozdzielności.

Art. 52. § 1. Przy rządzie rozdzielności każdy z małżonków zachowuje własność i użytkowanie swego majątku oraz zarząd nim.

§ 2. Do zarządu majątkiem współmałżonka stosuje się odpowiednio postanowienia rządu powszechnego.

Rozdział III. Rząd wspólności.

Art. 54. § 1. Przy rządzie wspólności, cały majątek obojga małżonków, zarówno należący do nich przed ustanowieniem tego rządu, jak i nabyty podczas jego trwania, jest, z wyjątkiem majątku osobistego, wspólną własnością małżonków.

§ 2. Majątek osobisty stanowi własność małżonka, na którego rzecz z woli stron lub z mocy prawa jest zastrzeżony.

§ 3. Nie można rozporządzać udziałem w majątku wspólnym ani zajmować tego udziału, dopóki trwa rząd wspólności.

Art. 55. Stanowią majątek osobisty z mocy prawa:

1) narzędzia osobistej pracy oraz przedmioty osobistego użytku, jak ubranie, bielizna, bez względu na ich pochodzenie.

2) prawa osobiste małżonka, jako to: prawo autorskie, prawo wynalazcy, prawa na wzorach użytkowych i zdobniczych, prawa alimentarne, prawa służące z tytułu naprawienia doznanej osobistej szkody;

3) majątek z mocy ustawy niezbywalny.

Art. 56. Stanowi majątek osobisty domniemany:

1) majątek nabyty w zamian dotychczasowego majątku osobistego;

2) przyrost wartości majątku osobistego.

Art. 57. Stanowi majątek wspólny domniemany:

1) dochód z własnej pracy i staranności małżonka;

2) dochód z jego majątku osobistego.

Art. 58. W razie wątpliwości majątek uznaje się za wspólny.

Oddział 1. Zarząd i rozrządzanie majątkiem wspólnym *(art. 59—67).*

Art. 59. § 1. Zarząd majątkiem wspólnym należy do każdego z małżonków.

§ 2. Można zastrzec oddanie zarządu jednemu z małżonków; jeżeli nie wymieniono, któremu z nich, domniemywa się, że zarząd majątkiem wspólnym należy do męża.

Art. 62. Małżonek uprawniony do zarządu nie może bez zgody współmałżonka wyrażonej na piśmie rozrządzać majątkiem wspólnym, w szczególności:

1) zbywać ani obciążać nieruchomości oraz wierzytelności hipotecznych;

2) zaciągać pożyczek i zobowiązań wekslowych, chyba na utrzymanie rodziny;

3) czynić darowizn, chyba że chodzi o zwyczajowe podarki;

4) zrzekać się spadku;

5) zawierać umów o dożywocie;

6) wypuszczać nieruchomości w najem lub w dzierżawę na czas powyżej lat dziesięciu.

Art. 65. § 1. Jeżeli czynności prawnej, która wymaga zgody współmałżonka lub zezwolenia sądu, dokonano bez tej zgody lub bez tego zezwolenia, małżonek w swych prawach pominięty może w ciągu trzech miesięcy od dowiedzenia się o dokonanej czynności, a najpóźniej w rok od jej dokonania, żądać jej unieważnienia.

§ 2. Nie można żądać unieważnienia czynności prawnej pod tytułem odpłatnym, jeżeli nabywca działał w dobrej wierze co do tego, że zgoda nie była potrzebna, albo że została dana należycie.

Oddział 2. Zarząd i rozrządzanie majątkiem osobistym *(art. 68—70).*

Oddział 3. Długi oraz ciężary *(art. 71—79).*

A. Odpowiedzialność wobec wierzycieli *(art. 71—74).*

B. Rozrachunki między małżonkami *(art. 74—79).*

Oddział 4. Podział majątku wspólnego *(art. 80—85).*

Art. 80. § 1. Z chwilą ustania rządu wspólności majątek wspólny, jaki okaże się po odtrąceniu jego obciążeń, przechodzi po połowie na wyłączną własność każdego z małżonków lub jego spadkobierców.

§ 2. Udział, jaki małżonkowi przypada z majątku wspólnego, nie wpływa na prawa spadkowe małżonka po współmałżonku.

Rozdział IV. Rząd wspólności dorobku.

Art. 86. Przy rządzie wspólności dorobku każdy z małżonków zachowuje własność majątku osobistego i zarząd nim; majątek dorobkowy stanowi wspólną własność obojga małżonków.

Art. 87. § 1. Przepisy rządu wspólności stosuje się odpowiednio do rządu wspólności dorobku z tym jednak wyjątkiem, że w braku odmiennych zastrzeżeń, skład majątku dorobkowego oraz majątku osobistego ocenia się według przepisów rządu powszechnego o majątku dorobkowym oraz osobistym.

§ 2. Postanowienia rządu wspólności o majątku osobistym z mocy prawa obowiązują również przy rządzie wspólności dorobku.

Rozdział V. Rząd wyłączności.

Art. 88. § 1. Przy rządzie wyłączności każdy z małżonków zachowuje własność swego majątku.

§ 2. Zarząd i prawo do pożytków z całego majątku obojga małżonków, z wyjątkiem majątku zastrzeżonego, należy do jednego z małżonków.

§ 3. Domniemywa się, w braku odmiennego zastrzeżenia, że zarząd i prawo do pożytków z majątku niezastrzeżonego należą do męża.

Art. 89. § 1. Postanowienia rządu wspólności o składzie majątku osobistego z mocy prawa oraz majątku osobistego domniemanego stosuje się odpowiednio do majątku zastrzeżonego.

§ 2. Dochód małżonka z własnej pracy i staranności stanowi jego majątek zastrzeżony z mocy prawa.

Art. 90. W razie wątpliwości domniemywa się, że majątek jest niezastrzeżony.

Art. 91. Do zarządu majątkiem niezastrzeżonym stosuje się odpowiednio postanowienia rządu wspólności o zarządzie majątkiem wspólnym wykonywanym przez jednego z małżonków.

Art. 97. Do zarządu majątkiem zastrzeżonym stosuje się odpowiednio postanowienia rządu wspólności o zarządzie majątkiem osobistym.

Art. 100. § 1. Każdy z małżonków, z ustaniem rządu wyłączności, otrzymuje zwrot swej własności po dokonaniu rozrachunku ostatecznego co do stanu majątków niezastrzeżonych.

§ 2. Małżonek, któremu z jego winy zostanie odebrany zarząd majątkiem niezastrzeżonym, będzie obowiązany zwrócić współmałżonkowi pożytki z jego majątku za rok ostatni nie zużyte zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu.

TYTUŁ III. MAJĄTEK ZAPASOWY.

Art. 102. Majątek zapasowy jest przeznaczony na utrzymanie rodziny w przypadku, gdyby małżonkowie nie mieli innych na ten cel środków.

Art. 103. § 1. Majątek zapasowy mogą ustanowić:

1) małżonek ze swego majątku;

2) małżonkowie z majątku wspólnego;

3) osoba trzecia z majątku, który daruje lub zapisuje jednemu z małżonków albo im obojgu.

§ 2. Majątek zapasowy może być ustanowiony również po ustaniu małżeństwa, jeżeli na małżonku ciąży obowiązek utrzymania rodziny założonej przez zawarcie poprzedniego małżeństwa.

Art. 104. Majątek zapasowy podlega rządowi majątkowemu obowiązującemu małżonków, z uwzględnieniem zasad, zawartych w artykułach poniższych.

Art. 105. Majątek zapasowy może być ustanowiony z wolnych od obciążeń lub od ograniczeń w rozrządzaniu:

1) nieruchomości, mającej własną księgę wieczystą;

2) wierzytelności hipotecznej;

3) papierów procentowych, odpowiadających warunkom bezpieczeństwa prawnego.

Art. 107. Dochody majątku zapasowego nie podlegają przepisom o majątku zapasowym.

Art. 108. Wartość całego majątku zapasowego na rzecz jednej rodziny nie może przewyższać przy jego ustanowieniu piętnastu tysięcy złotych.

Art. 109. § 1. Majątek zapasowy nie może być w czasie małżeństwa zbywany ani obciążany, z wyjątkiem przypadków poniżej przewidzianych; nie może on być też oddawany w najem lub w dzierżawę na czas powyżej lat dziesięciu.

§ 2. Majątek zapasowy nie podlega egzekucji na rzecz wierzycieli małżonków.

Art. 110. Ustanowienie majątku zapasowego nie może naruszać dotychczasowych praw wierzycieli do tego majątku.

Art. 111. Osoba trzecia, ustanawiająca majątek zapasowy, może zastrzec, że w razie wcześniejszej śmierci obdarowanego przez nią małżonka i jego zstępnych, majątek ten, wolny od ograniczeń, wróci do ustanawiającego.

Art. 113. Ustanowienie majątku zapasowego wymaga:

1) złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, chyba że nastąpiło w rozporządzeniu ostatniej woli;

2) wpisu w księdze rządów małżeńskich.

Art. 114. Majątek uzyskuje charakter zapasowego z chwilą dokonania o tym wpisu w księdze rządów małżeńskich.

Art. 116. Ustanowienie majątku zapasowego będzie uwidocznione we właściwej księdze wieczystej.

Art. 117. Majątek traci charakter zapasowego w razie:

1) śmierci jego właściciela;

2) zezwolenia sądu na użycie majątku na cele utrzymania rodziny.

Art. 118. Majątek zapasowy może być zbyty lub obciążony tylko za zezwoleniem sądu i to jedynie w przypadkach następujących:

1) jeżeli małżonkowie znajdują się w zupełnej, trwałej niemożności pokrywania ciężarów utrzymania rodziny;

2) jeżeli chodzi o wyposażenie jedynego dziecka, albo ostatniego z dzieci jeszcze nie wyposażonego, a ze względu na wiek rodziców nie można oczekiwać nowego potomstwa.

Art. 119. Majątek zapasowy może być zbyty za zezwoleniem sądu, jeżeli, ze względu na bezpieczeństwo lub oczywistą korzyść majątku zapasowego, zaleca się zmiana jego dotychczasowego umieszczenia.

Art. 120. Można za zezwoleniem sądu obciążyć nieruchomość majątku zapasowego, jeżeli w braku innych środków obciążenie to jest konieczne do jej podtrzymania.

Art. 123. § 1. Mogą żądać unieważnienia zbycia lub zamiany majątku zapasowego, sprzecznych z przepisami prawa:

1) współmałżonek;

2) dziecko pełnoletnie;

3) przedstawiciel ustawowy dziecka małoletniego;

4) osoba trzecia, która ustanowiła majątek zapasowy.

§ 2. Nie można żądać unieważnienia po upływie roku od dokonania zbycia lub zamiany.

TYTUŁ IV. KSIĘGI RZĄDÓW MAŁŻEŃSKICH.

Art. 127. § 1. Każdy z małżonków może żądać ujawnienia przez wpis do księgi rządów małżeńskich swych stosunków majątkowych, których moc wobec osób trzecich prawo uzależnia od tego ujawnienia.

§ 2. Małżonek, żądający wpisu, powinien przedstawić projekt jego treści.

Art. 128. Sąd zarządza wpis po stwierdzeniu, że przedstawione mu dokumenty co do formy i treści odpowiadają przepisom prawa oraz uzasadniają żądanie wpisu.

Art. 129. Wpisu dokonywa się w księdze sądu grodzkiego miejsca zamieszkania małżonków.

Art. 130. Dokumenty, będące podstawą wpisu, przechowuje się w osobnych aktach, stanowiących załączniki księgi rządów małżeńskich.

Art. 131. § 1. W razie zmiany zamieszkania małżonków należy wpis wraz z załączonymi do niego dokumentami przenieść do właściwego sądu.

§ 2. Małżonkowie, po upływie trzech miesięcy od zmiany zamieszkania, nie mogą powoływać się wobec osób trzecich na wpis, dokonany w księdze sądu poprzedniego zamieszkania; nie dotyczy to wpisu o rządzie przymusowym z mocy prawa ani o ustanowieniu majątku zapasowego.

Art. 132. § 1. Jeżeli ustanowienie rządu lub zmiana prawna w stosunkach majątkowych małżonków nastąpiły z mocy prawa lub na skutek orzeczenia sądowego, sąd dokona wpisu z urzędu po otrzymaniu zawiadomienia.

§ 2. Sądy oraz właściwe urzędy przesyłają zawiadomienie najpóźniej w ciągu dwóch tygodni od dnia prawomocnego orzeczenia lub od zajścia okoliczności, stanowiących podstawę zarządzenia wpisu.

Art. 133. W przypadkach, w których prawo nakazuje przesłanie z urzędu zawiadomień celem dokonania wpisu, wolno każdemu z małżonków żądać wpisu również na podstawie złożonych sądowi dokumentów.

Art. 134. O wpisie będzie z urzędu uczyniona wzmianka na akcie małżeństwa.

Art. 135. § 1. Księga rządów małżeńskich jest jawna.

§ 2. Każdy może żądać wydania mu z księgi wyciągu, a także zaświadczenia, że w niej nie ma wpisu, o który chodzi.

§ 3. Dokumenty, stanowiące załącznik do wpisu, są dostępne dla osób trzecich tylko za zezwoleniem sądu.

§ 4. Władze mogą dla celów informacyjnych ogłaszać drukiem wykaz nazwisk osób, których stosunki majątkowe ujawniono w księgach.

Art. 136. Każdy z małżonków może na podstawie zaświadczenia z księgi rządów małżeńskich ujawnić w księdze wieczystej rząd, któremu małżonkowie podlegają.

Art. 137. Przepisy szczegółowe o urządzeniu ksiąg rządów małżeńskich oraz o postępowaniu w przedmiocie wpisów wyda Minister Sprawiedliwości.

W ZACHODNIM PASIE GRANICZNYM

SPRAWOZDANIE ZE ZJAZDU NOTARIUSZÓW IZBY POZNAŃSKIEJ*)

Dnia 28 listopada 1937 r. odbył się staraniem Rady Notarialnej w Poznaniu Zjazd Koleżeński Notariuszów Okręgu Apelacyjnego Poznańskiego o godzinie 11.30 w Białej Sali Hotelu „Bazar“ w Poznaniu przy Alei Marcinkowskiego Nr. 10.

Zjazd Koleżeński otworzył Prezes Rady Notarialnej P. Senator dr *Witold Jeszke*, zaznaczając na wstępie, że przedmiotem Zjazdu Koleżeńskiego będą zagadnienia głębokie i doniosłe dla ogółu społeczeństwa, przy czym należy poruszyć pewne momenty walki o wielkie cele, walki o fizjonomię Polski, tak jak również w tej chwili walczy Adwokatura o swe prawa na daleką przyszłość. Dla Notariatu wprawdzie nie istnieje tego rodzaju walka w ścisłym tego słowa znaczeniu, lecz z drugiej strony wywołuje ona pewną teżyznę życia, a brak jej byłby niedomaganiem. Wobec tego i Notariat podejmuje się pewnej walki, która przyczyni się do zahartowania stanu notarialnego. Tym zagadnieniem konkretnym, wywołującym tę walkę jest Rozporządzenie w sprawie wykonania Rozporządzenia o granicach Państwa. Zagadnienie to zainteresowało właśnie Notariat, gdyż na Notariacie odbiły się pierwsze skutki tego Rozporządzenia, lecz z czasem zainteresowało ono całe Państwo, sądownictwo i inne władze. Notariat od samego początku nie traktował zagadnienia tego pod kątem widzenia zarobkowym, lecz jako zagadnienie szersze, a mianowicie, czy Rozporządzenie to nie krępuje nadmiernie obrotu ziemią i czy nie stwarza nadmiernych odbciążeń dla całego społeczeństwa skoro mniej więcej 1/4 całego terenu Państwa podlega wymienionym w Rozporządzeniu ograniczeniom, oraz czy ograniczenia te z punktu widzenia ogólno - państwowego i z uwagi na bezpieczeństwo publiczne są konieczne.

Następnie P. Prezes dr *Jeszke* powitał obecnych na Zjeździe zaproszonych PP.: Wicewojewodę Poznańskiego *Łepkowskiego*, jako zastępcę P. Wojewody Poznańskiego, z referentem, Naczelnika Wydziału Województwa Pomorskiego *Spychalskiego*, jako zastępcę P. Wojewody Pomorskiego, Prezesa Sądu Apelacyjnego w Poznaniu *Cezarego Szyszkę*, Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu *Mariana Kornickiego*, Zastępcę Komisarza dla spraw likwidacji niemieckiej w Poznaniu *Józefa Bankiewicza* i licznie zebranych Członków Izby Notarialnej Poznańskiej.

P. Prezes dr *Jeszke* zaznaczył, że na Pomorzu P. Delegat Rady Notarialnej Notariusz *Zakrzewski* w Toruniu również już Zjazd Koleżeński zwołał z udziałem władz. Wszyscy Notariusze okazują wielkie zainteresowanie się kwestią, a szczególnie Zjednoczenie Notariuszów Rzeczypospolitej Polskiej poczyniło już w sprawie tej poważne kroki na terenie władz w stolicy Państwa. Przy tym stwierdzeniu P. Prezes Rady wita serdecznie zaproszonego reprezentanta tegoż Zjednoczenia Notariuszów R. P.—P. Wiceprezesa Notariusza *Moldenhawera* z Warszawy.

Następnie P. Notariusz *Stanisław Esden Tempski* z Bydgoszczy wygłosił zapowiedziany referat. Mówca w przeszło godzinnym głębko opracowanym referacie omówił szereg kwestii prawnych nasuwających się przy interpretacji rozporządzenia wykonawczego do rozporządzenia o granicach państwa. Po podziękowaniu referentowi za sumiennie opracowany referat i po hucznych oklaskach zgromadzonych poprosił P. Prezes dr *Jeszke* drugiego referenta P. Notariusza *Kazimierza Nykiela* z Ostrowa Wlkp. o wygłoszenie referatu opartego o przykłady z własnej praktyki. I ten referat, ilustrowany licznymi przykładami z praktyki referenta, omawiający przede wszystkim kwestię usprawnienia przepisów proceduralnych, spotkał się z hucznymi oklaskami obecnych.

Następnie P. Notariusz *Wacław Różycki* z Wielunia wygłosił koreferat na ten sam temat na tle praktyki w b. dzielnicy rosyjskiej. W obszernych wywodach poruszył referent w krótkim zarysie historycznym zasady ustawodawstwa, po czym naświetlił *ratio legis* rozporządzenia o granicach państwa i rozporządzenia wykonawczego do tegoż rozporządzenia, po czym odczytał obszerny swój memoriał, złożony Ministerstwu Sprawiedliwości na prośbę jednego z wyższych urzędników tegoż Ministerstwa, z którym referent w tym przedmiocie konferował, wysuwając szereg postulatów *de lege ferenda* celem ewtl. nowelizacji przepisów proceduralnych dla wykonania rozporządzenia o granicach państwa. Referat ten przyjęło zgromadzenie również hucznymi oklaskami.

Po wygłoszeniu referatów zabrał głos P. Prezes dr *Jeszke*, reasumując postulaty referatów w tym kierunku, że Rada Notarialna zwróci się do PP. Wojewodów Poznańskiego i Pomorskiego z zapytaniem, czy nie mogliby rozszerzyć katalogu zwolnień z pod ograniczeń rozporządzenia wykonawczego do rozporządzenia o granicach państwa przynajmniej w tym zakresie, jak to uczynił P. Wojewoda Śląski.

Następnie podał P. Sekretarz Rady Notarialnej w Poznaniu Notariusz dr *Edward Korczyński* na życzenie P. Prezesa dr *Jeszkego* do wiadomości zgromadzenia istotną treść obszernego postanowienia Wydziału II Cywilnego Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 listopada 1937 r. (Nr. II. C.Z./X/1005/37), którego główną tezę, że kontrakty obligatoryjne kupna - sprzedaży nieruchomości w pasie granicznym można sporządzać bez przedłożenia poprzedniego zezwolenia Wojewody, zgromadzenie przyjęło z wielkim zadowoleniem do wiadomości. P. Notariusz dr *Korczyński* zawiadomił obecnych o tym, że w jednym z najbliższych numerów „Przeglądu Notarialnego“ nastąpi opublikowanie tegoż postanowienia Sądu Apelacyjnego *in extenso.**)

P. Prezes dr *Jeszke* zaznaczył, że wobec treści powyższego postanowienia Sądu Apelacyjnego na terenie b. dzielnicy pruskiej wolno zawierać kontrakty obligatoryjne bez poprzedniego zezwolenia Wojewo-

*) W Nr. 23, 1937 r. (str. 22) daliśmy krótką wzmiankę ze Zjazdu Notariuszów Izby Poznańskiej w sprawie pasa granicznego. Obecnie ogłaszamy obszerne sprawozdanie z tego Zjazdu według tekstu, nadesłanego nam przez Radę Notarialną w Poznaniu. (Red.).

*) Nastąpiło w Nr. 23, 1937 r., str. 15 i nast. (Przyp. Red.).

dy, a jedynie do przewłaszczeń jest takie zezwolenie władzy administracyjnej potrzebne. Wyłania się jednakże przy tym pewna dywergencja i anomalia, skoro do jednego i tego samego przewłaszczenia są teraz potrzebne 2 zezwolenia, mianowicie Wojewody w związku z rozporządzeniem wykonawczym o granicach państwa i Starosty w związku z dotychczasowymi rozporządzeniami o obrocie ziemią. Może się więc zdarzyć, że jedna władza administracyjna udzieli tego zezwolenia, a druga odmówi. Należy więc dążyć do zniesienia tej dwutorowości.

W dalszym ciągu zabrał głos P. Wiceprezes Zjednoczenia Notariuszów R. P. Notariusz *Moldenhawer* z Warszawy celem naświetlenia stanu sprawy tej na terenie Warszawy. Na wstępie swego przemówienia P. Wiceprezes *Moldenhawer* wyraża podziękowanie Zjednoczenia Notariuszów R. P. za zaproszenie Delegata tegoż Zjednoczenia na niniejszy zjazd. Następnie złożył P. Wiceprezes *Moldenhawer* sprawozdanie o działalności Zjednoczenia Notariuszów R. P. w sprawie rozporządzenia wykonawczego o granicach państwa, zaznaczając, że Zjednoczenie Notariuszów zaraz po opublikowaniu tegoż rozporządzenia interweniowało w Ministerstwie Sprawiedliwości i uzyskało odroczenie wejścia w życie tegoż rozporządzenia, o ile dotyczy transakcji nieruchomościami w pasie granicznym, do 1 lipca 1937 r., które to odroczenie umożliwiło zorientowanie się w wytworzonym nowym stanie sprawy. Sprawą tą zainteresowały się wtedy również i inne Ministerstwa. Zjednoczenie Notariuszów opracowało odpowiedni memoriał dla właściwych Ministerstw, a w szczególności i dla Ministerstwa Skarbu, które zainteresowało się również tym zagadnieniem z uwagi na poważny spadek opłat stemplowych, objawiający się od chwili wejścia w życie tegoż rozporządzenia wykonawczego. Należy więc oczekiwać, że nastąpi wkrótce złagodzenie tych niedogodności, wynikających z tegoż rozporządzenia dla wszystkich obywateli państwa. Według dalszych wywodów P. Wiceprezesa *Moldenhawera* zainteresował się tym zagadnieniem również Obóz Zjednoczenia Narodowego. Mówca wyraża w końcu nadzieję, że te wszystkie zabiegi niewątpliwie wpłyną na nowelizację tegoż rozporządzenia wykonawczego wzgl. na wydanie dla władz administracyjnych osobnego rozporządzenia wykonawczego.

Gorącymi oklaskami podziękowało zgromadzenie P. Wiceprezesowi *Moldenhawerowi* za jego przemówienie.

Po zarządzonej przez P. Prezesa dr *Jeszkego* 10-minutowej przerwie nastąpiła dyskusja nad wygłoszonymi referatami, przy czym P. Prezes dr *Jeszke* prosił dyskutantów, by wobec spóźnionej pory nie poruszali kwestii *de lege ferenda*, lecz ograniczali się jedynie *de lege lata* do wyrażania postulatów, jakie należy skierować do Województw celem uzyskania usprawnień proceduralnych.

P. Notariusz *Konrad Kędzierski* z Kępna wyrażając w kilku punktach swe zapatrywanie odmienne od tez interpretacyjnych, przedstawionych przez pierwszego referenta P. Notariusza *Esden Tempskiego*, oświadczył, iż według jego interpretacji prawa obywateli polskich są tymże rozporządzeniem o granicach państwa więcej ograniczone, niż prawa cudzoziemców, i zwrócił się do P. Prezesa dr *Jeszkego* jako senatora oraz do obecnego również P. Notariusza *Gauzy* jako posła z prośbą o poruszenie kwestii tej na terenie parlamentarnym w tym kierunku, by obywatele polscy mieli te same prawa, które mają cudzoziemcy, którzy według zdania mówcy nie potrzebują w pewnych wypadkach przedkładać zezwolenia Wojewody, podczas gdy obywatele polscy w tych wypadkach zezwolenia takie przedkładać muszą.

P. Notariusz *Gustaw Gardziel* z Odolanowa na podstawie cyfr spadku dochodowości notariatu w Odolanowie wskutek ograniczeń spowodowanych tym rozporządzeniem wykonawczym o granicach państwa, doszedł do wniosku, że spadek tej dochodowości notariatu w całej Polsce wyniesie rocznie około 200.000 zł. P. Notariusz *Gardziel* złożył następnie do rąk P. Prezesa dr *Jeszkego* opracowaną przez siebie pisemnie statystykę tego spadku dochodowości i prosił o spowodowanie wszystkich notariuszów do złożenia takiej statystyki. Następnie wyraził p. Notariusz *Gardziel* swe zapatrywanie, że ustawa nie może działać wstecz i nie może mieć skutków prawnych w odniesieniu do wniosków z przed dnia 1 lipca 1937 r. Powołując się na ustęp II § 892 poniemieckiego kodeksu cywilnego, stwierdza mówca, że decydującą jest chwila podania wniosku o wpis i sędzia hipoteczny musi wpisu takiego na podstawie ważnej czynności dozwolić, gdyż uchwała sędziowska nie jest aktem prawnym. Mówca podkreśla, że szerzy się wśród ludności w pasie granicznym rozgoryczenie do Notariatu i do Państwa, gdy uważa się kontrakty tejże ludności za nieważne, choć zawarte były w czasie, gdy o rozporządzeniu wykonawczym o granicach państwa jeszcze nikt nic nie wiedział. Dyskutant podkreśla jeszcze, że wskutek nierównego tempa pracy poszczególnych sądów i poszczególnych sędziów w sądach o większej ilości wydziałów hipotecznych, następuje nierówny wymiar sprawiedliwości i obywatele nie doznawają dobra ustawy, którego doznać powinni. Gromkimi oklaskami solidaryzowało się zgromadzenie z wywodami dyskutanta.

P. Notariusz dr *Jan Pawłowski* z Krotoszyna poruszył interpretację w stosunku do umów wspólności majątkowej małżeńskiej, zawartych przed 1 lipca 1937 r., zastanawiając się nad tym, czy czynność taka jest również nieważna. Mówca jest zdania, że PP. Wojewodowie powinni koniecznie uregulować sprawę tę tak by w wypadkach, gdy jeden małżonek jest już wpisany właścicielem nieruchomości, a zawiera z drugim małżonkiem umowę dotyczącą wspólności majątkowej małżeńskiej, zbędne było zezwolenie Wojewody na dopisanie drugiego małżonka jako właściciela nieruchomości.

Następnie wyraża dyskutant zapatrywanie, ze bardzo celowe byłoby wydawanie zezwoleń ogólnikowych, bez podawania wykazu księgi gruntowej i obszaru nieruchomości, gdyż na wypadek ewtl. pomyłki w tym względzie w zezwoleniu nie byłoby wtedy konieczne podejmowanie wszelkich starań od początku. Dyskutant rozważa jeszcze w końcu kwestię, czy pełnomocnictwa do zawarcia umów bez zezwolenia Wojewody są ważne.

P. Notariusz *Stanisław Janicki* z Bydgoszczy polemizuje z wywodami pierwszego referenta P. Notariusza *Esden Tempskiego* co do zezwoleń do na-

bycia nieruchomości w drodze przetargu przymusowego i wskazuje na pewną sprzeczność w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych. Mówca jest zdania, że nabycie takie nie jest bezskuteczne, jak wywodził P. Notariusz *Esden Tempski*, lecz nieważne. Mówca jest zdania, że do takiego nabycia jest potrzebne również poprzednie zezwolenie Wojewody. Dyskutant jest zdania, że należy dążyć do pewnej nowelizacji „małej“ i uporządkować obecny stan nie w drodze rozporządzenia wykonawczego, lecz w drodze noweli do samego rozporządzenia.

P. Notariusz *Konrad Kędzierski* z Kępna zabiera ponownie głos i zapytuje, czy nie możnaby prosić PP. Wojewodów, czy byliby skłonni wyłączyć z pod ograniczeń tak zwane umowy zdawcze pomiędzy krewnymi 1 i 2 stopnia i małżonkami, tak jak to uczynił P. Wojewoda Śląski.

P. Notariusz dr *Wojciech Wojdon* z Leszna zapytuje, czy nie możnaby prosić PP. Wojewodów o wyłączenie z pod ograniczeń małych obszarów do 2 hektarów i o życiowe załatwienie, może ryczałtowo, spraw z przed 1 lipca 1937 r., jak również przewłaszczeń z przed tego dnia.

P. Notariusz dr *Stanisław Wyżykowski* z Leszna, omawiając na wstępie jeszcze krótko kwestię pełnomocnictw, zapytuje, co nastąpi dalej wobec nieuregulowanego stanu hipotecznego i chaosu na tle odmowy załatwiania spraw z przed 1 lipca 1937 r. i zaznacza, że należy działać intensywnie w kierunku usunięcia tego chaosu.

Jeden z dyskutantów zaznaczył, że ceny nieruchomości w pasie granicznym spadły poważnie po ogłoszeniu rozporządzenia wykonawczego o pasie granicznym i proponuje prosić P.P. Wojewodów dla uniknięcia dwutorowości, by sprawy wniesione do Województw były traktowane niezależnie od spraw wniesionych do Starostw.

P. Notariusz *Gustaw Gardziel* z Odolanowa zabiera głos ponownie i wnosząc o zamknięcie dyskusji proponuje prosić P.P. Wojewodów o rozstrzygnięcie, czy potrzebne jest zezwolenie do aktów zdziałanych przed dniem 1 lipca 1937r., i o przekazanie załatwiania spraw tych Starostom.

Jeden z dyskutantów poruszył jeszcze kwestię interpretacji rozporządzenia, o ile dotyczy zezwoleń w wypadkach spadkobrania z testamentu i spadkobrania z ustawy.

W końcu po zamknięciu dyskusji zabrał głos P. Prezes dr *Jeszke* i oświadczył, że wszystkie wyrażone postulaty omówi z P. Wojewodą. Co do polemiki z referatem P. Notariusza *Esden Tempskiego* zaznacza P. Prezes dr *Jeszke*, iż P. Notariusz *Esden Tempski*, przybywszy na zebranie pomimo choroby swej, musiał już z tej przyczyny zebranie opuścić i wobec tego z uwagi na jego nieobecność tej polemiki już nie będzie reasumował. P. Prezes dr *Jeszke* stwierdza, że w Sejmie i Senacie mówi się już teraz ogólnie o tym zagadnieniu, a nie tylko jak początkowo, jedynie wśród notariuszów, zasiadających w parlamencie. P. Prezes dr *Jeszke* zaznacza, że streszczone przez P. Sekretarza Rady Notarialnej Notariusza dr *Korczyńskiego* postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wprowadza obecnie nowe momenty do tegoż zagadnienia. P. Prezes zaznacza, że poruszy w Warszawie kwestię wspomnianych w dyskusji ogólnych zezwoleń i Rada Notarialna poda w drodze okólnika wynik tych zabiegów do wiadomości Członków Izby. Dalej zaleca P. Prezes, by zawiadamiano P.P. Wojewodów, skoro notariusz otrzyma wiadomość, że sprawa zezwolenia stała się już bezprzedmiotową, a to celem odciążenia P.P. Wojewodów i uniknięcia tracenia czasu na sprawy, które stały się już bezprzedmiotowe.

Na twierdzenia kilku dyskutantów, że załatwienie spraw w Województwach trwa zbyt długo, oświadczył P. Prezes dr *Jeszke*, że poprosi o przyspieszenie spraw tych. Co do dalszych wyłączeń z pod ograniczeń obiecuje P. Prezes dr *Jeszke* pokonferować z P. Wojewodą o maksimum tego, co P. Wojewoda Śląski wyłączył. Na te oświadczenia zgromadzeni zareagowali hucznym aplauzem.

Stwierdzając, że resztę problemów Rada Notarialna będzie badała, podziękował P. Prezes dr *Jeszke* przedstawicielom władz, obecnym jeszcze na posiedzeniu pomimo upływu dość długiego czasu, za ich wytrwanie do końca i oświadczył, że na terenie parlamentarnym będzie dążył do załatwienia sprawy tej możliwie w sensie ustawy czechosłowackiej, to znaczy, że każdy kontrakt, który nie wymaga poprzedniego zezwolenia, przesyła się do władzy administracyjnej, która *ex post* może kontrakt ten unieważnić. Byłoby to dla Notariatu najlepszym rozwiązaniem, gdyż odpadłaby odpowiedzialność notariuszów. P. Prezes dr *Jeszke* prosi jeszcze wszystkich Członków Izby, by ewtl. dalsze problemy przesyłali na piśmie Radzie Notarialnej, a omówi sprawy te u władz centralnych, do czego będzie miał sposobność.

Po zamknięciu zebrania przez P. Prezesa dr *Jeszkego* poprosił jeszcze o głos P. Notariusz *Gustaw Gardziel* z Odolanowa i wyraził gorące podziękowanie dla P. Prezesa Rady i Senatora dr *Jeszkego* za jego gorliwe zabiegi w związku z sprawą tą i dla P.P. Reprezentantów Władz za przybycie na zebranie i wytrwanie do końca, na co zgromadzenie długotrwałymi oklaskami solidarnie odpowiedziało.

Zjazd, który rozpoczął się o godzinie 11.30, zakończono o godz. 15.30.

ADMINISTRACJA

UPRASZA P. T. PRENUMERATORÓW, ZALEGAJĄCYCH Z OPŁATĄ, BY ZECHCIELI DO DNIA 25 STYCZNIA B. R. WYRÓWNAĆ WSZYSTKIE ZALEGŁOŚCI I UIŚCIĆ PRZEDPŁATĘ ZA I KWARTAŁ 1938.

W RAZIE NIEUISZCZENIA ZALEGŁOŚCI, PRZYPADAJĄCYCH DO KOŃCA 1937 R., WYSYŁKA PISMA, POCZYNAJĄC OD NR. 3 B. R., BĘDZIE WSTRZYMANA.

ZNÓW O „KRZYWDZIE" WSI W... SKRZYWIONEJ WYOBRAŹNI

Zaznaczyliśmy już w ostatnim zeszycie (str. 27), że w drugiej połowie grudnia 1937 r. w krakowskim „Ilustrowanym Kuryerze Codziennym" obok czołowego artykułu w Nr 348 ub. r., ujętego pod znakiem prawdy w traktowaniu spraw notarialnych, ukazały się w Nr Nr 344 i 349 ub. r. dwie notatki p. t. „2.000.000 zł. rocznie z chłopskiej biedy do kieszeni rejentów", które — jak dosadnie świadczy sam tytuł — szukały natchnienia w niewyczerpanej w pewnych kołach... wyobraźni antynotarialnej.

Rzeczone notatki, nawiązując do „nieszczęsnego" *(sic!)* przymusu notarialnego, uskarżają się, że wszystkie sprawy spadkowe na obszarze Małopolski odstępuje się obecnie notariuszom, co pociąga za sobą „kontrybucję" *(sic!)* w wysokości 2 milj. zł. rocznie, jaką „wyciąga się" *(sic!)* ze wsi małopolskiej, wyrządzając jej wielką krzywdę.

Wzmiankowane notatki odpieramy następującymi, z konieczności bardzo ogólnymi, ale — jak mniemamy — wystarczającymi uwagami:

Przede wszystkim stwierdzić wypada, że czynności notariuszów, jako komisarzy sądowych na obszarze Małopolski, nie mają żadnego związku z obowiązującym od 1 stycznia 1934 r. polskim Prawem o Notariacie, które wprowadziło przymus formy notarialnej dla aktów, dotyczących własności rzeczy nieruchomych. Łączenie więc tej sprawy z „nieszczęsnym" przymusem notarialnym, jak się kwieciście wyraża jeden z autorów zaznaczonych notatek, jest chwytem polemicznym, którego nie ma potrzeby kwalifikować.

Nie dotykając przeto w tej chwili sprawy przymusu notarialnego, który — wbrew temu, co głoszą różni „dobrodzieje" chłopscy — przynosi ludności włościańskiej za prawnie ustalonymi umiarkowanymi opłatami — realne korzyści w postaci opieki prawnej i zabezpieczenia pewności obrotu, stwierdzić trzeba, że przydzielanie przez sądy notariuszom regulacji spraw spadkowych odbywa się na obszarze Małopolski od kilkudziesięciu lat i ma na względzie odciążenie sądów w dziedzinie spraw niespornych.

Może p. *Józef Gędłek*, autor notatki w Nr. 344, 1937 r. „I. K. C.", który raz po raz jak się da atakuje notariat*), zechce wyjaśnić, skąd wziął cyfrę 2 milionów rocznie, nazywając ją wyszukanie „kontrybucją" nałożoną na wieś małopolską? Nie ulega wątpliwości, że nie zdoła tego uczynić, bo cyfrę tę wziął poprostu... z fantazji, czerpiącej natchnienie z dążenia do przedstawienia notariatu w możliwie czarnym świetle, bo na tym koniu da się zawsze coś wyjeździć na „froncie chłopskim"...

Czas z tym skończyć, bo nic dobrego wyniknąć nie może z tego ciągłego fałszowania roli notariusza w życiu wiejskim i nieprzerwanego podżegania ludności włościańskiej przeciwko notariuszom, powołanym przez ustawy, jak zresztą na całym świecie, do wykonywania ważnych dla obrotu prawnego czynności.

Jeżeli się płaci adwokatowi lub co gorsze jakiemuś pokątnemu doradcy, szczególnie gdy chodzi o „działacza" chłopskiego, to wszystko jest w porządku, ale jeżeli się płaci za pracę i pomoc prawną notariuszowi według ustalonej umiarkowanej taksy, to jest to... kontrybucja! Tak się urabia opinię wsi, tak się mąci prawdę, tak się podrywa autorytet notariatu...

Zobaczmy, jak wygląda „kontrybucja" za przeprowadzane przez notariuszów małopolskich regulacje spraw spadkowych. Otóż przede wszystkim w taksie notarialnej jest przepis, stanowiący, że notariusz nie pobiera żadnego wynagrodzenia za główne czynności regulacyjne, dotyczące spadków drobnych (do 200 zł. wartości). Według danych Lwowskiej Izby Notarialnej za rok 1935 na ogólną liczbę 70.170 spraw spadkowych w 152 kancelariach przeprowadzono bezpłatnie 34.572 spraw, a więc prawie połowę. Ogólny wpływ tych kancelaryj za sprawy spadkowe wynosił 856.945 zł. Jeżeli uwzględnić, że kwota ta przypada na rok poprzedzający obniżenie taksy (nastąpiło ono z dniem 1 stycznia 1936 r.), to obecnie kwotę tę wypada przyjąć na jakieś 600.000 złotych. Jeżeli dalej uwzględnić, że obejmuje ona wynagrodzenie za wszystkie spadki, a więc i ziemiańskie i miejskie, to na spadki chłopskie nie przypadnie więcej niż $^{1}/_{3}$, a więc okrągło 200.000 złotych, co daje przeciętną roczną na jedną kancelarię około 1.400 złotych, czyli na całą Małopolskę, liczącą obecnie 278 notariatów, daje ogólną kwotę około 400.000 złotych. Jak daleko jesteśmy od dwumilionowej „kontrybucji" p. *Gędłeka!*

Na zakończenie kilka słów pod adresem „Komornika" o... gołębim sercu, biadającego (w Nr. 349, 1937 r. „I. K. C.") nad niedolą chłopską, której... nic nie dolega, tylko ściągana dla rejenta... kontrybucja. Otóż Pan Komornik odkrył źródło tego... pastwienia się nad chłopem, z którego trzeba jak najwięcej „wydusić", a to w tym, że akty spadkowe rzekomo spisują u notariuszów za procentowym wynagrodzeniem „czynni urzędnicy sądowi poza godzinami biurowymi". Na to jest jedna odpowiedź: za podobne praktyki każdy notariusz byłby surowo dyscyplinarnie karany, toteż Pan Komornik mija się całkowicie z prawdą, bo notariusze mają oczywiście do tych spraw swój personel, wynagradzany właśnie (i wcale nie procentowo) z owych wpływów za sprawy spadkowe. Wobec tego odkryte przez dobrotliwego „Komornika" źródło jest równie prawdziwe, jak obliczona przez p. *Gędłeka* „kontrybucja".

I jeżeli to właśnie, co ci dwaj panowie wypisali, nazywa się „frontem do wsi", to od takiego frontu każdy uczciwie patrzący człowiek musi się odwrócić, bo każdy front musi być przede wszystkim — frontem do prawdy. A gdy stanie się na tym froncie głównym, to i rzetelny „front do wsi" wypadnie zgoła inaczej, niż to wygląda w nieprzerwanych napaściach na notariat ze strony różnych „dobroczyńców" chłopskich.

*) por. *P. N.* Nr 22, 1937 r. (str. 22).

PRZENOSZENIE KSIĄG HIPOTECZNYCH

DALSZE ZARZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Zarządzeniem Ministra Sprawiedliwości (Dz. Urzęd. Min. Sprawiedl. Nr 12, 1937 r.) — na podstawie ustawy z 23.I. 1937 r. — z dniem 1 kwietnia r. b. ulegają przeniesieniu z archiwum hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie do archiwum powiatowego w Sochaczewie wszystkie księgi hipoteczne, dotyczące położonych w powiecie sochaczewskim nieruchomości miejskich i nieruchomości wiejskich o obszarze nie przewyższającym 50 ha.

W świecie prawniczym

NOWI PREZESI SĄDÓW OKRĘGOWYCH

Mianowani zostali Prezesami Sądów Okręgowych (Dz. Urz. Min. Sprawiedl. Nr 12, 1937 r.) — PP.:

Stefan Grabowski, sędzia apelacyjny w Poznaniu — w Chojnicach;

Zygmunt Osuchowski, wiceprezes Sądu Okręgowego w Złoczowie — w Brzeżanach;

Stefan Sadkowski, wiceprezes Sądu Okręgowego w Łomży — w Łomży.

*

P. Dr *Stanisław Scheuring,* Prezes Sądu Okręgowego w Krakowie, przeszedł na stanowisko Prezesa Sądu Okręgowego w Stanisławowie.

Ustępującego Prezesa Sądu Okręgowego i Prezesa Zarządu Oddziału Krakowskiego Zrzeszenia Sędziów i Prokuratorów — żegna w bardzo serdecznych słowach w Nr 1 r. b. krakowski „Przegląd Sądowy".

Z ŻYCIA ADWOKATURY

NACZELNA RADA ADWOKACKA

Prezydium Naczelnej Rady Adwokackiej ukonstytuowało się na rok 1937/38, jak następuje:

Prezes — *Ludwik Domański,* Wiceprezesi — *Stefan Chomiczewski* i *Tadeusz Janiszewski,* Sekretarz — *Jan Morawski,* Skarbnik — *Aleksander Margolis.*

W skład Wydziału Wykonawczego N.R.A. weszli prócz wymienionych Członków Prezydium — P.P.: *Zbigniew Jasiński, Leyb Landau, Stefan Pietrowicz, Leonard Tchórzewski, Wacław Szumański.*

Prezesem Sądu Dyscyplinarnego N.R.A. został P. *Stefan Chomiczewski.*

ZE ZWIĄZKU ADWOKATÓW POLSKICH

Zarząd Główny Związku Adwokatów Polskich postanowił wysunąć następujące postulaty w zakresie ustroju adwokatury:

1) stosunek liczbowy przedstawicielstwa poszczególnych Izb w Naczelnej Radzie Adwokackiej winien ulec zmianie;

2) Naczelnej Radzie Adwokackiej należy przyznać prawo wybierania 2/3 członków Rad Adwokackich i Sądów Dyscyplinarnych;

3) lista aplikantów adwokackich powinna być zrewidowana drogą skreślenia, z pewnymi wyjątkami, wpisanych na listę po dniu 1 kwietnia 1937 r.

CZASOPISMO ADWOKATÓW POLSKICH

Po dłuższej przerwie ukazało się „Czasopismo Adwokatów Polskich", organ Związku Adwokatów Polskich, a mianowicie Nr 1 — 11, 1937.

„Czasopismo Adwokatów Polskich", wychodzące dawniej we Lwowie, przeniesione zostało do Warszawy. Redaktorem naczelnym jest P. Adw. *Zygmunt Blenau,* redaktorem odpowiedzialnym — P. Adw. dr *Edward Muszalski.*

Pierwszy w Warszawie zeszyt „Czasopisma" poświęcony jest całkowicie sprawozdaniu ze Zjazdu Związku Adwokatów Polskich, który odbył się w Warszawie w dniach 8 — 9 maja 1937 r., pod hasłem spolszczenia adwokatury i utrzymania jej na najwyższym poziomie etycznym i zawodowym.

Wśród książek

Ludwik Domański: Instytucje Kodeksu Zobowiązań (komentarz teoretyczno - praktyczny). Część ogólna.

Wraz z ukazaniem się zeszytu V zakończona została część pierwsza szeroko zakrojonej (1008 str. druku) pracy świetnego znawcy polskiego Kodeksu Zobowiązań. Treść cennej pracy, wydatnie wzbogacającej polską literaturę prawniczą, obrazuje tytulacja poszczególnych rozdziałów, która przedstawia się, jak następuje:

Źródła zobowiązań. Ograniczenia swobody stosunków umownych. Istota i pojęcie zobowiązań. Rodzaje zobowiązań ze względu na treść świadczenia. Rodzaje zobowiązań ze względu na wielość wierzycieli lub dłużników. Rodzaje zobowiązań ze względu na wielość przedmiotów świadczenia. Powstanie zobowiązań i innych stosunków prawnych z oświadczeń woli w ogólności. Wady oświadczenia woli. Warunek i terminy. Powstanie zobowiązań i innych stosunków prawnych z umów. Dodatkowe zastrzeżenia umowne. Umowy o świadczenia przez osobę trzecią lub na rzecz osoby trzeciej. Przedstawicielstwo. Przyrzeczenie publiczne. Forma oświadczenia woli w ogólności. Powstanie zobowiązań z czynów i innych zdarzeń. Przejście praw i obowiązków wynikających z zobowiązań. Wygaśnięcie zobowiązań. Zaskarżenie czynności dłużnika, zdziałanych ze szkodą wierzycieli.

Zygmunt Sieńko: Doręczanie oświadczeń (wezwań). Nakładem Autora. Równe — 1937. Str. 178.

Autor, zastępca notariusza w Równem, sprostał podjętemu zadaniu i wyczerpał w zaznaczonym podręczniku całokształt zagadnień, jakie przy notarialnym doręczaniu oświadczeń w codziennej praktyce notarialno-adwokackiej napotkać się mogą.

Obok komentarza i uwag ogólnych, stanowiących pierwszy rozdział pracy (29 pozycyj) i wyjaśniających: przepisy prawne, opłaty stemplowe i notarialne, wszelkie sposoby doręczania oświadczeń oraz czynności z tym związane, — prawie pod każdym wzorem (83 wzory) podał komentarze szczególne, danego wypadku dotyczące.

Rozdział drugi pracy stanowią wzory, napisane w sposób jasny i przejrzysty, a przy tym przewidują one wszystkie wypadki, nawet najrzadziej w praktyce spotykane.

W uwagach szczególnych Autor wyjaśnia wszelkie wątpliwości, jakie w związku z wykonaniem czynności doręczenia oświadczeń nasunąć się mogą.

Następnie rozdział trzeci obejmuje: koszty doręczenia oświadczeń (opłaty stemplowe — z obszernym komentarzem i wynagrodzenie notariusza) i wreszcie ostatni rozdział czwarty — wyciągi z odnośnych ustaw (z Prawa o not. i Kod. Post. Cyw.).

Naprawdę, moim zdaniem, nie ma wypadku, który by nie był w omawianej pracy przewidziany i nie ma kwestii, która by przez Autora rzeczowo wyjaśniona nie została. Jeżeli jakiś wypadek pominięty został i nie wyjaśniony w komentarzu i uwagach ogólnych, to znajdziemy go przy odpowiednim wzorze w uwagach szczególnych.

Reasumując należy w końcu nadmienić, że Autor nie żałował pracy i w dzieło swoje, jak sam pisze, włożył cały zasób wiedzy i rutyny, zdobytej przeszło 25-letnią praktyką i doświadczeniem, przez co zasłużył całkowicie na poparcie przez szersze zainteresowanie się jego wydawnictwem.

W. J. Lipski.

Ruch osobowy

IZBA NOTARIALNA — WARSZAWA

Dembiński Władysław, notariusz grodzki w Warszawie — zmarł dnia 4 stycznia 1938 r.

Keler Adolf, emerytowany sędzia apelacyjny w Warszawie — mianowany notariuszem grodzkim w Warszawie.

IZBA NOTARIALNA — POZNAŃ

Szymorowski Jerzy, b. sędzia grodzki w Koninie — mianowany notariuszem w Sieradzu.

P. Wacław Nowicki, Notariusz w Nowogródku, b. Członek Rady Notarialnej w Wilnie, odznaczony został Złotym Krzyżem Zasługi — za zasługi na polu pracy społecznej.

PISARZE HIPOTECZNI

Sokołowski Józef, emerytowany sędzia apelacyjny w Warszawie — mianowany pisarzem hipotecznym przy wydziale hipotecznym Sądu Okręgowego w Warszawie.

Czarnecki Antoni, emerytowany sędzia okręgowy w Warszawie — mianowany pisarzem hipotecznym okręgowym w Sosnowcu.

Luxenburg Jerzy, pisarz hipoteczny okręgowy w Płocku — zwolniony na podanie.

Żołątkowski Józef, wiceprezes Sądu Okręgowego w Warszawie — delegowany do pełnienia obowiązków pisarza hipotecznego przy wydziale hipotecznym Sądu Okręgowego w Płocku do odwołania.

Rogowski Stanisław, sędzia okręgowy w Płocku — delegowany do pełnienia obowiązków pisarza hipotecznego przy wydziale hipotecznym Sądu Okręgowego w Białymstoku do odwołania.

Małczyński Adolf, pisarz hipoteczny grodzki we Włodawie — zwolniony z urzędu.

Millak Stanisław, adwokat w Warszawie — mianowany pisarzem hipotecznym grodzkim we Włodawie.

Wydawnictwa nadesłane

Dr *Tadeusz Godłowski:* Przywrócenie terminu — Art. 185 do 189 k. p. c. (próba komentarza). Kraków, 1937. Odbitka z „Przeglądu Sądowego". Str. 38.

*

Zygmunt Konrad Nowakowski: Przejęcie długu — według Kodeksu Zobowiązań (rozprawa doktorska). Poznań, 1937. Poznańskie Prace Prawnicze, wydawane staraniem Wydziału Prawno-Ekonomicznego Uniwersytetu Poznańskiego.

*

Józef Dzierżanowski: Ustawa o spółdzielniach. Rozporządzenie o własności lokali. Warszawa, 1938. Biblioteka Prawnika. Wyd. Marian Ginter, Księgarnia Wydawnictw Prawniczych. Str. 230. (Nowy cykl wydawniczy, w którym wyszła właśnie pierwsza książeczka).

*

Henryk Świątkowski, Antoni Gadomski: Ochrona pracy robotników rolnych. I. Wykład systematyczny. II. Teksty ustaw i rozporządzeń. Warszawa, 1937. Instytut Spraw Społecznych. I — str. 216. II — str. 134.

*

Kodeks Nieruchomości Miejskiej (ustawy, rozporządzenia, okólniki, orzecznictwo, komentarz) — opracowali: *A. Bojko* i *W. Monka*, Mgr. praw. Warszawa, 1937. Wyd. „Hawu". Str. 786. (Kompletny zbiór przepisów prawnych, dotyczących nieruchomości miejskich).

*

Palące zagadnienie. Zrzeszenie Asesorów i Aplikantów Sądowych w Krakowie. Wyd. II uzup. Kraków, 1937. Str. 15. (Sprawa kryzysu aplikacji sądowej).

WYDAWCA: *IZBA NOTARIALNA OKRĘGU SĄDU APELACYJNEGO W WARSZAWIE*
w osobie Zygmunta Hübnera, Notariusza w Warszawie.

Drukarnia Braci Drapczyńskich, Warszawa, Piusa Nr 15.